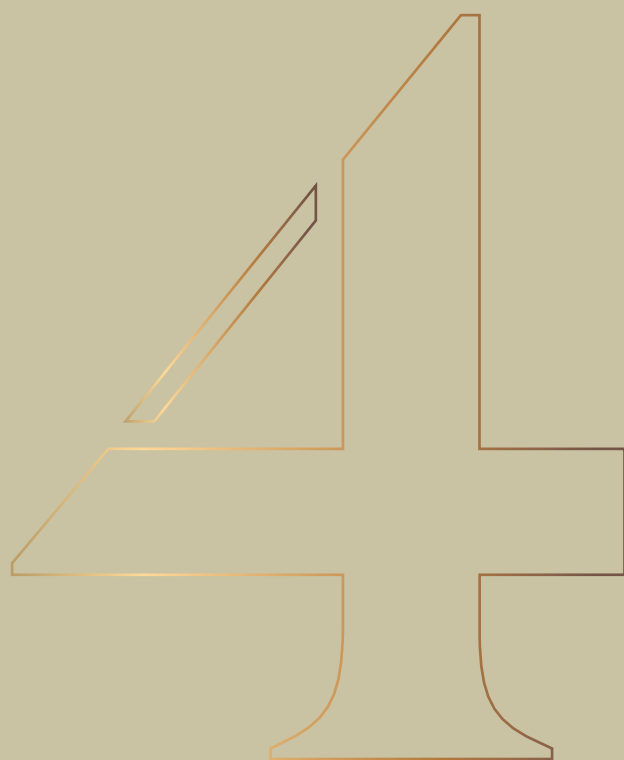


# GENOVA



Bokslutskommuniké januari–december / **2022**



# Året i sammandrag

## Helåret januari–december 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 394,7 Mkr (319,9), en ökning med 23 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 277,8 Mkr (235,3), en ökning med 18 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent till 120,8 Mkr (99,2), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 64,3 Mkr (39,2), motsvarande 1,53 kr (0,98) per aktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 255,9 Mkr (611,0), motsvarande 3,98 kr (13,66) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 9 procent till 3 584,1 Mkr (3 274,7), motsvarande 85,38 kr (78,01) per aktie.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022.

## Kvartalet oktober–december 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 108,7 Mkr (94,7), en ökning med 15 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 71,7 Mkr (64,7), en ökning med 11 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade med 24 procent till 25,2 Mkr (33,3), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 9,2 Mkr (21,3), motsvarande 0,20 kr (0,51) per aktie.
- Resultat efter skatt uppgick till -159,8 Mkr (262,6), motsvarande -4,03 kr (5,92) per aktie.

**10 264 Mkr**

Fastighetsvärde

**9 322**

Bostadsbyggrätter

**59,1%**

Belåningsgrad

**85,38 kr**

Långsiktigt substansvärde  
hänförligt till aktieägarna per aktie

	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021
Hyresintäkter, Mkr	394,7	319,9	108,7	94,7
Driftsöverskott, Mkr	277,8	235,3	71,7	64,7
Förvaltningsresultat, Mkr	120,8	99,2	25,2	33,3
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,53	0,98	0,22	0,51
Bostäder under byggnation, antal <sup>1</sup>	1 006	863	1 006	863
Färdigställda bostäder, antal <sup>2</sup>	179	35	113	-
Nettoinvestering, Mkr	717,2	1 881,6	63,4	73,9
Belåningsgrad, %	59,1	61,8	59,1	61,8
Soliditet, %	38,4	37,9	38,4	37,9
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>3</sup>	2,0	2,2	1,9	2,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 134,0	4 077,3	5 134,0	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 584,1	3 274,7	3 584,1	3 274,7
Totalt antal utestående aktier, tusental	41 977	41 977	41 977	41 977
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	85,38	78,01	85,38	78,01

1) Inklusive 40 hotellrum.

2) Färdigställda bostäder under 2021 avser hotellrum.

3) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

# Väsentliga händelser under och efter året

## 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 110 Mkr med ett investeringsåtagande om 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.
- 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 115 Mkr. Uthyrningsbar yta är cirka 4 000 kvm med en tomtareal om cirka 13 000 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 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 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 5,3 Mkr med en återstående avtalstid om 9 år.

- I juni tillträdde två fastigheter i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 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 10,5 Mkr med ett bedömt driftnetto om 7,2 Mkr och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 4,3 år.
- 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 meddelade att han lämnar sin tjänst som CFO för en ny tjänst utanför bolaget vid årsskiftet.
- Detaljplanen för Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunna i Upplands-Bro kommun vann laga kraft.
- Färdigställt och flyttat in 66 hyresbostäder i den första etappen av projekt Handelsmannen (kvarteret Tryckeriet) i Norrtälje.

## Fjärde kvartalet

- Henrik Zetterström anställdes som ny CFO och tillträdde tjänsten den 1 januari 2023.
- Byggstart av Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro. Total beräknad uthyrbar yta vid färdigställande beräknas till cirka 70 000 kvm. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.
- I oktober antogs detaljplanen för Genovas kommande projekt i Ekeby, Uppsala omfattande bostäder och livsmedelsbutik.
- I november tecknades avtal om förvärv av ytterligare 1 procent av aktierna i Järngrinden för 13 Mkr. Järngrinden blir därmed ett dotterföretag och konsolideras i Genovakoncernen från och med tillträdet den 31 december 2022. Genova äger sedan tidigare 50 procent av aktierna i Järngrinden och har köpoptioner att förvärva resterande aktier.

- Genova stärkte sin finansiella stabilitet med en ny revolverande kreditfacilitet på 300 Mkr. Faciliteten är säkerställd och avsedd att användas för allmänna affärsändamål samt möjliggör lösen av befintliga icke säkerställda obligationer.

## Händelser efter årets utgång

- I januari genomförde Genova en riktad nyemission av cirka 3,6 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 55 kronor per stamaktie och tillfördes därmed cirka 200 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till nyemissionen. Investerarna i nyemissionen utgjordes av ett antal institutionella investerare. Genom nyemissionen stärks Genovas finansiella ställning och kapacitet att agera på värdeskapande möjligheter som förväntas uppstå då förutsättningarna på fastighetsmarknaden är under förändring.
- I januari frånträdde ett av Järngrindens hyresrättsprojekt utanför Borås. Projektet bestod av 92 nyproducerade hyresrätter. Frånträdet har positiv påverkan på Genovas finansiella nyckeltal samt en resultateffekt om cirka 30 Mkr.
- I januari tecknade Genova en femårig ränteswap om totalt 800 Mkr, vilket innebär att den totala derivatportföljen uppgår till drygt 35 procent av total utestående skuld hänförlig till bank.
- Under inledningen av året har Genova påbörjat en process för att eventuellt avyttra bolagets tillgångar i Palma i Spanien, ett färdigställt hotell och ett hotell under slutförande i maj 2023. Fastigheterna är ej av långsiktig strategisk karaktär för Genova och med låg skuldsättning skulle en försäljning frigöra betydande likviditet.
- Styrelsen fattade den 21 februari 2023 beslut om att uppdatera bolagets operativa mål avseende pågående byggnation och andel av hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter.

# VD-kommentar

2022 var på många sätt omvälvande. Pandemin avtog samtidigt som krig, stigande räntor, energipriser och inflation skapade osäkerhet. Att Genova redovisar en stabil finansiell utveckling med god tillväxt och stärkt intjäningsförmåga i en sådan omvärld är ett styrkebesked. Samtidigt tog vi viktiga steg för att säkra vår långsiktiga finansiering och likviditet parallellt med ett ökat hållbarhetsfokus. Fastighetsbolaget Järngrinden konsoliderades som dotterföretag i koncernen, vilket synliggör värden och stärker vår balansräkning.

Genova fortsatte att växa lönsamt under året genom färdigställda projekt och ett antal strategiska förvärv som bidrar med stabila kassaflöden. Hyresintäkterna steg med 23 procent och vi noterar en god tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 17 procent medan substansvärdet per aktie ökade med 9 procent. Ser vi på utvecklingen sedan 2019 har både förvaltningsresultat per aktie och substansvärde per aktie stigit med i genomsnitt 38 procent per år.

Merparten av våra hyresavtal inflationsjusteras enligt konsumentprisindex vilket stärker Genovas intjäning och utgör en motvikt till stigande räntor och ökade energipriser. Från januari 2023 innebär det ökade årliga hyresintäkter om cirka 35 Mkr. Vi noterar att våra hyresgäster generellt har förmåga att

hantera höjda hyror och vi ser en fortsatt efterfrågan på Genovas lokaler. Den relativt låga snitthyran i vårt fastighetsbestånd, cirka 1 500 kr/kvm, är en bidragande faktor, liksom vår hyresgästmix. Cirka 60 procent av hyresintäkterna kommer från samhällsfastigheter, bostäder samt dagligvaruhandel vilket sammantaget ger god riskspridning.

## Järngrinden införlivas i Genovakoncernen

I december 2022 införlivades fastighetsbolaget Järngrinden som dotterföretag i Genovakoncernen efter att vi förvärvat ytterligare 1 procent av aktierna i bolaget. Genova är sedan tidigare hälftenägare av Järngrinden och jag är glad att vi genom förvärvet tog nästa steg i vårt partnerskap. Järngrinden har en stabil och växande verksamhet med förvaltningsfastigheter och lönsam projektutveckling i Västsverige som linjerar mycket väl med Genovas strategi. Konsolideringen innebär att förvaltnings- och projekteringsfastigheter ökar med drygt 1 Mdkr och påverkar intjäningen framåt med cirka 60 Mkr i ökat årligt hyresvärde. Det synliggör därmed värden och stärker Genovas balansräkning. Vår plan är att på sikt utnyttja vår option att förvärva resterande del av Järngrinden.

## Organisk tillväxt

Vi fortsatte att växa organiskt genom vår projektutveckling med inflyttning av ett äldreboende och hyresbostäder i första etappen i projektet Handelsmannen i Norrtälje. Våra övriga pågående projekt löper på enligt plan med totalt cirka 1 000 bostäder i Norrtälje, Enköping, Knivsta och Upplands-Bro med färdigställanden under 2023–2026. Arbetet med de första etapperna av vårt stadsutvecklingsprojekt i Viby i Upplands-Bro påbörjades efter att en ny detaljplan

vann laga kraft under året. Ett fantastiskt roligt och viktigt steg för Genova. Vi ser fortsatt efterfrågan på nya hyresbostäder på våra kärnmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen, liksom i vår nya region Väst.

## Finansiering i fokus

En långsiktigt stabil finansiering är centralt för Genova och har i årets osäkra kapitalmarknad varit än mer i fokus. Vi har arbetat med att säkerställa finansieringen kommande år genom refinansieringar och förlängning av lån. Genom en riktad nyemission i början av 2023 stärkte vi Genovas finansiella ställning ytterligare och skapade kapacitet att agera på affärsmöjligheter som vi tror kan uppstå då förutsättningarna på fastighetsmarknaden är under förändring. Samtidigt kompletterades bolagets ägarbild med välrenommerade investerare som tror på och vill investera långsiktigt i Genova. Under inledningen av året har vi även påbörjat en process för eventuell försäljning av våra tillgångar i Palma i Spanien, ett färdigställt hotell och ett hotell under slutförande i maj 2023. Dessa fastigheter är ej av långsiktig strategisk karaktär för Genova och med låg skuldsättning skulle en försäljning frigöra betydande likviditet.

Genova är ett bolag med ett långsiktigt ägarperspektiv som strävar efter att vara väl rustade för att hantera alla sorters marknader och vi ser fram emot ett aktivt 2023. Med stabila kassaflöden från vår förvaltningsportfölj har vi kapacitet att hantera högre finansieringskostnader. Samtidigt ger egenskapade byggrätter till låga ingångsvärden och övervärden flexibilitet att gasa eller bromsa i projektutvecklingen, utifrån rådande marknadsförutsättningar.

Michael Moschewitz, VD

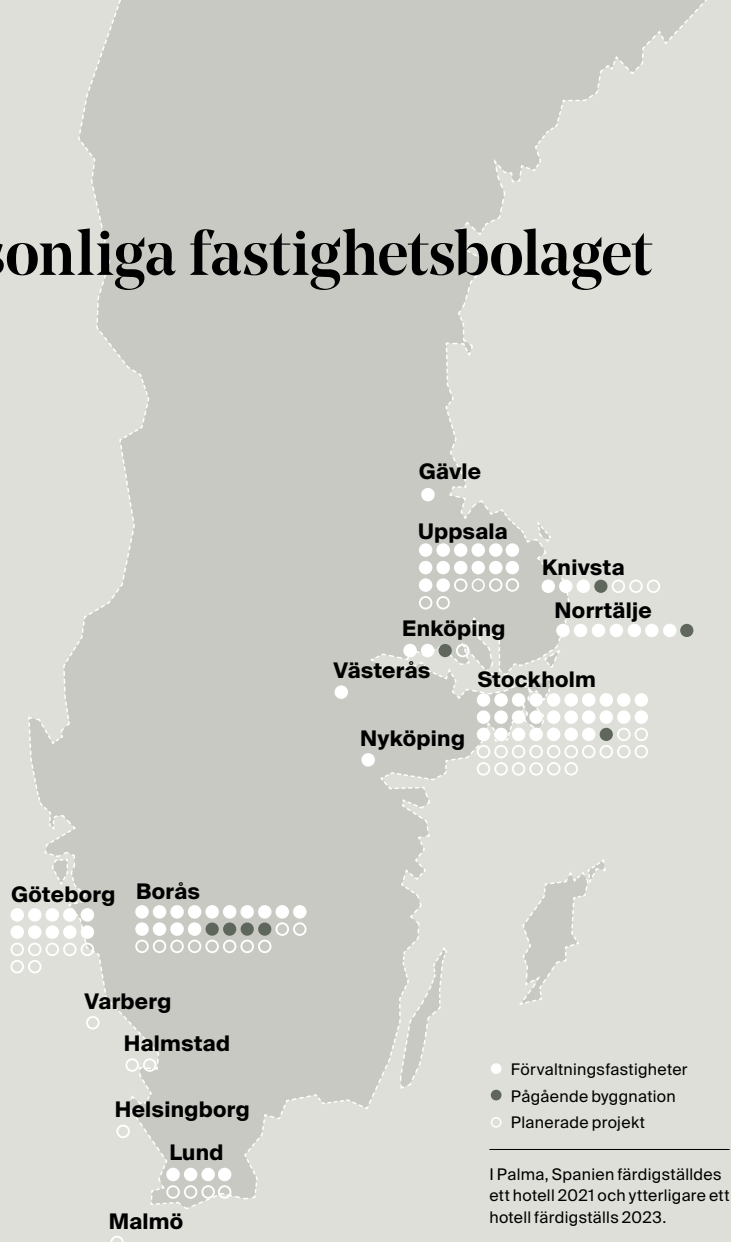


**”Genova fortsatte att växa lönsamt under året.”**

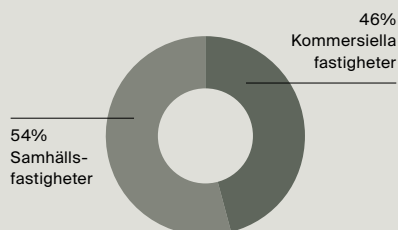
# Genova – det personliga fastighetsbolaget

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 2022 stärktes också positionen i Västsverige genom förvärvet av ytterligare 1 procent i Järngrinden.

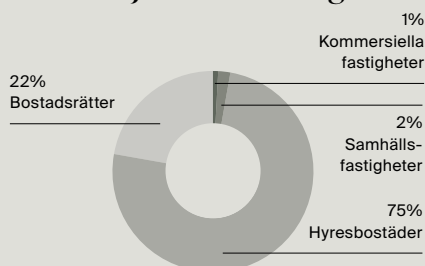


## Förvaltningsfastigheter



**Fastighetsvärde**  
Totalt 8 183 Mkr

## Projektutveckling

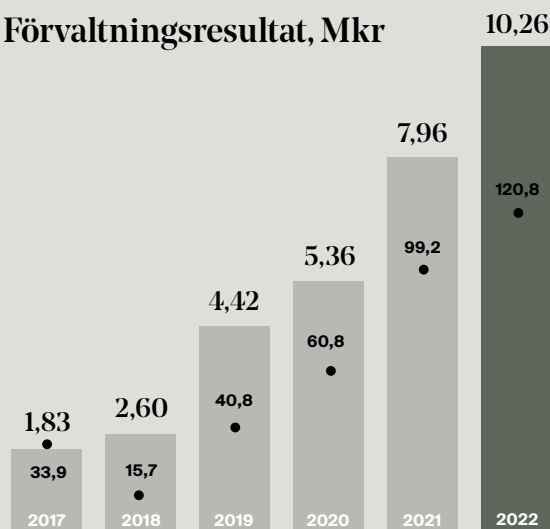


**Bostadsbyggrätter**  
Totalt 9 322

**Antal kvadratmeter**  
603 tKvm

## Fastighetsvärde, Mdkr

### • Förvaltningsresultat, Mkr



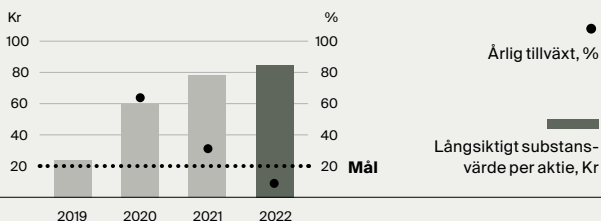
## Finansiella mål

### Långsiktigt substansvärde

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

**9 %**

31 dec 2022



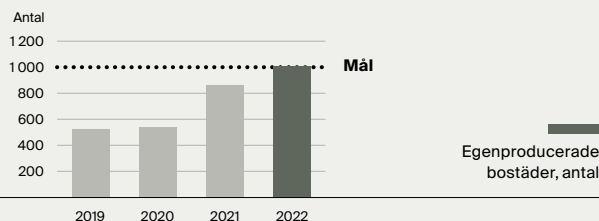
## Operativa mål

### Pågående byggnation

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 1 000 bostäder per år vid utgången av år 2024.

**1 006**

31 dec 2022



### Förvaltningsresultat

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

**>20 %**

Mål

**17 %**

2022

### Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

**>35 %**

Mål

**38 %**

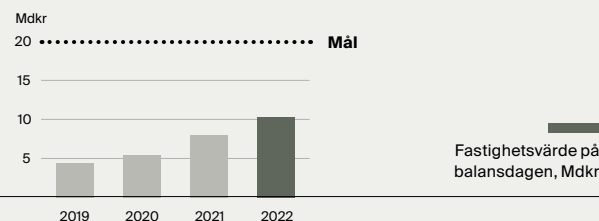
31 dec 2022

### Fastighetsvärde

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

**10,3 Mdkr**

31 dec 2022



### Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

**<65 %**

Mål

**59 %**

31 dec 2022

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 55 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023.

**>55 %**

Mål

**52 %**

31 dec 2022

## Utdelningspolicy

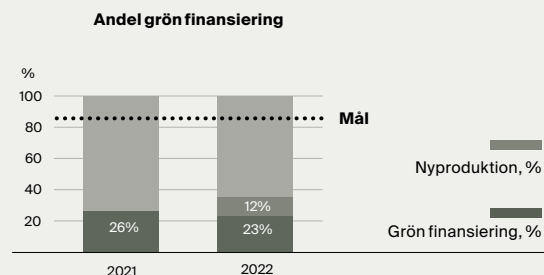
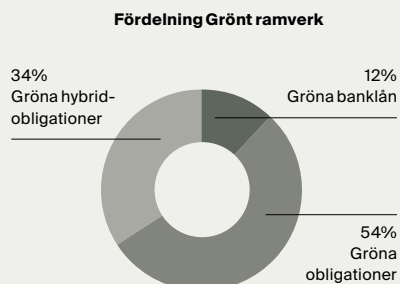
Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation och befintliga

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.



Bolaget har i det fjärde kvartalet valt att synliggöra de pågående nyproduktioner som vid färdigställande och slutplacering kommer att ha en grön klassificering.

## 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	2			3	5
Green Building	1	1			2
Miljöbyggnad iDrift					
Silver	2	15	13		30
Brons	1				1
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>38</b>

## 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 har Genova utvecklat konkreta delmål för att minska sina utsläpp, öka andelen 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](http://genova.se).

## Miljöcertifiering

Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter och långsiktigt förvalta 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 hållbarhetsarbetet fokuserat på formuleringen av vårt Science-Based Target och identifieringen av vilka åtgärder som bolaget kommer behöva implementera för att minsta utsläppen i verksamheten. Vi har även påbörjat ett arbete relaterat till EU-taxonomin där vi i ett första skede undersökt vilka av våra ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin. Genova faller inte under lagkravet om EU-taxonomin i dagsläget.

# Fastighetsbeståndet

## Förvärv av aktier i Järngrinden

I november förvärvade Genova, som sedan tidigare äger 50 procent av aktierna i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden, ytterligare 1 procent av aktierna i bolaget. Järngrin-

den konsolideras därmed som ett dotterföretag i Genovakoncernen från och med tillträdet den 31 december 2022.

För Genovakoncernen innebär detta att förvaltnings- och projekteringsfastigheter ökar med drygt 1 Mdkr och

påverkar intjäningen framåt med cirka 60 Mkr i ökat årligt hyresvärde. Genovas ambition är att utnyttja sina framtida köpoptioner att förvärva även resterande aktier.

## 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 Uppsalaregionen. I samband med konsolideringen av Järngrinden har fastighetsbeståndet ökat i västra Sverige.

Genova arbetar löpande med att identifiera fastigheter som bidrar till att uppfylla de finansiella och operativa målen. Möjliga förvävsobjekt 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 årets utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 84 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 8,2 Mdkr fördelat på cirka 368 tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdna fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 11,3 Mdkr.

## Förvärv, avyttringar, omklassificeringar och färdigställda projekt

I september färdigställdes första etappen av projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje och under det fjärde kvartalet har ytterligare två etapper färdigställts. Sammantaget omfattar de färdigställda etapperna ett äldreboende, en förskola och 99 hyresbostäder fördelat på cirka 12 500 kvm. Etappernas årliga hyresvärde uppgår till cirka 26,7 Mkr med ett förväntat årligt driftsöverskott om 22,5 Mkr. Etapperna var vid färdigställandet fullt uthyrda och initiala kontrakterade hyresrabatter avtar successivt under år 2023.

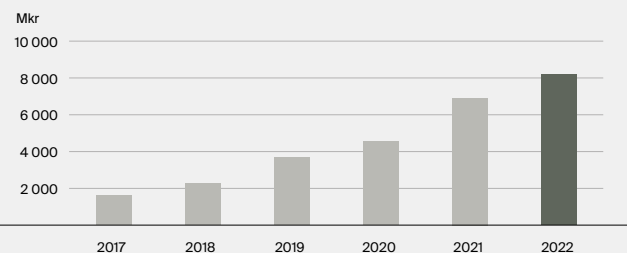
Sammantaget har de färdigställda etapperna omklassificerats från pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter till ett värde om 595 Mkr.

Under kvartalet har fastigheten Odal mannen 1 samt del av Viby 19:3 och del av Särsta 3:398 omklassificerats till projekteringsfastigheter och pågående nyanläggningar till ett värde av 554 Mkr.

Från och med 31 december konsolideras Järngrinden som ett dotterföretag i koncernen. Av Järngrindens bestånd klassificeras 21 fastigheter som förvaltningsfastigheter med ett värde om 710 Mkr. Fastigheterna är till största del klassificerade som kommersiella fastigheter och är belägna i och runt Borås samt Göteborg och ingår i Genovas nya region Väst. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 60 Mkr med ett förväntat årligt driftsöverskott om cirka 40 Mkr. Fastigheterna omfattar cirka 62 tkvm och ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 88,1 procent.

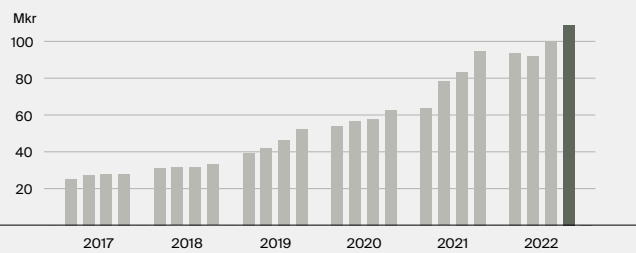
### Utveckling värde förvaltningsfastigheter

31 december 2022



### Hyresintäkter per kvartal

31 december 2022







Lillsåtra 2, Sättra

## Uthyrningar

Under kvartalet har hyresavtal med ett totalt årligt hyresvärde om 14,3 Mkr tecknats. Efter årets utgång har ett femårigt hyresavtal tecknats med en befintlig hyresgäst i Hunnerup med start från augusti 2023. Totalt årligt hyresvärde uppgår till cirka 4,4 Mkr.

## Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid årets utgång hade Genova cirka 460 hyresavtal med en genomsnittlig återstå-

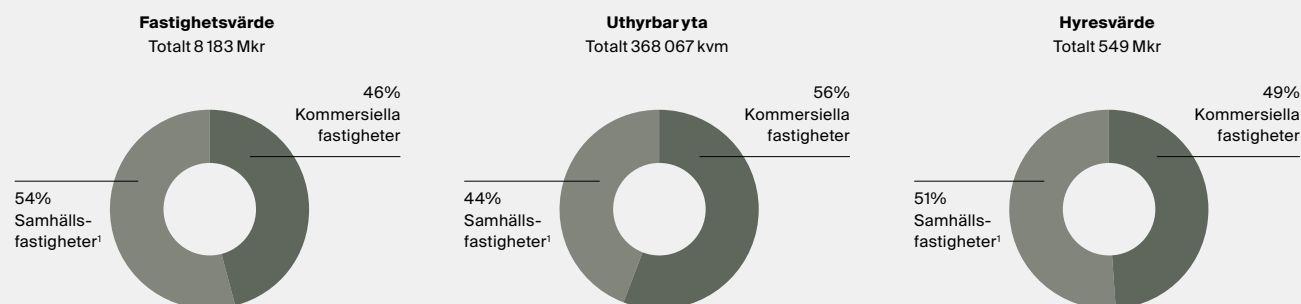
ende avtalslängd på 5,5 år samt 176 avtal för hyresbostäder.

Av totala kontrakterade hyresintäkter uppgick andelen från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster till cirka 52 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 60 procent av kontrakterade hyresintäkter. En stor andel av Genovas hyresavtal för lokaler är inflations-säkrade. Inflationsuppräknningen för 2023 års hyresnivåer är medräknade i tabellen för fastighetsbeståndet på sidan

11 och har ökat hyresvärdet med cirka 34 Mkr. Hyreshöjningarna har kunnat genomföras under första kvartalet 2023. Genomsnittshyran per kvadratmeter i Genovas fastighetsbestånd understiger 1 500 kr per kvadratmeter.

## Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

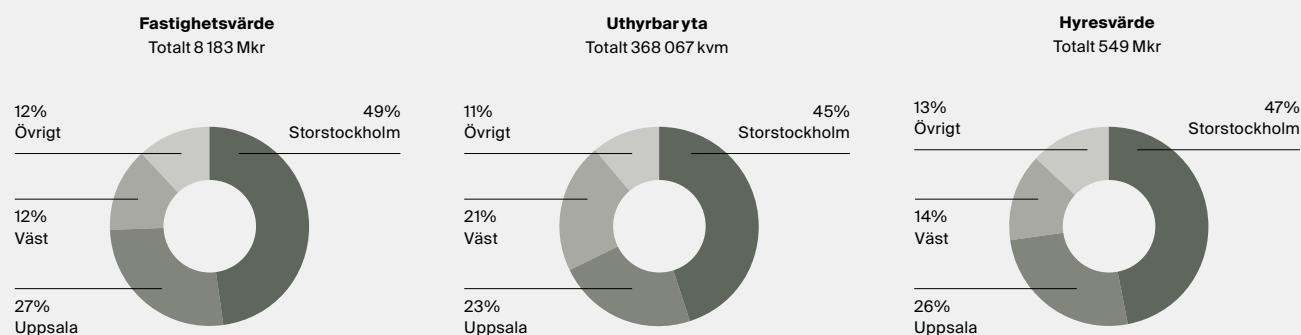
31 december 2022



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

## Förvaltningsfastigheter per geografi

31 december 2022



## Fördelning hyresintäkter

31 december 2022

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	251	48
Bostäder <sup>1)</sup>	19	4
Livsmedel	41	8
Övrigt kommersiellt	205	40
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>516</b>	<b>100</b>
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		7,1 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		5,5 år

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

## Förfallostruktur hyresavtal

31 december 2022

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2023	131	24	38	7%
2024	129	59	70	14%
2025	77	61	96	19%
2026	66	63	94	18%
2027	10	16	27	5%
>2027	44	95	174	34%
<b>Summa</b>	<b>457</b>	<b>318</b>	<b>499</b>	<b>97%</b>
Hyresbostäder	176	10	17	3%
<b>Totalt</b>	<b>633</b>	<b>328</b>	<b>516</b>	<b>100%</b>
Vakant		40	33	
<b>Totalt</b>		<b>368</b>	<b>549</b>	



Handelsmannen 1, Norrtälje

## Fastighetsbeståndet

31 december 2022

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde <sup>5</sup>		Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra <sup>2</sup> , Mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
<b>Per fastighetskategori<sup>1</sup></b>												
Kommersiella fastigheter	54	207 629	3 777	18 192	271	1 304	91,9	249	-69	-330	180	869
Samhällsfastigheter <sup>3</sup>	30	160 437	4 406	27 462	278	1 733	96,1	267	-60	-373	207	1 293
<b>Summa per fastighetskategori</b>	<b>84</b>	<b>368 067</b>	<b>8 183</b>	<b>22 233</b>	<b>549</b>	<b>1 491</b>	<b>94,0</b>	<b>516</b>	<b>-128</b>	<b>-349</b>	<b>388</b>	<b>1 054</b>
<b>Per geografi</b>												
Storstockholm	34	165 661	4 001	24 150	261	1 577	95,2	249	-59	-358	189	1 143
Uppsala	19	85 628	2 248	26 254	141	1 646	97,1	137	-36	-417	101	1 181
Väst	23	77 832	960	12 340	77	990	89,1	69	-18	-233	50	649
Övrigt	8	38 946	974	25 009	70	1 792	89,0	62	-15	-390	47	1 206
<b>Summa per geografi</b>	<b>84</b>	<b>368 067</b>	<b>8 183</b>	<b>22 233</b>	<b>549</b>	<b>1 491</b>	<b>94,0</b>	<b>516</b>	<b>-128</b>	<b>-349</b>	<b>388</b>	<b>1 054</b>
<i>Varav Järngrinden</i>	<i>21</i>	<i>62 226</i>	<i>710</i>	<i>11 415</i>	<i>60</i>	<i>966</i>	<i>88,1</i>	<i>53</i>	<i>-13</i>	<i>-203</i>	<i>40</i>	<i>648</i>
Pågående byggnation			1 058									
Planerade projekt			1 023									
<b>Totalt enligt balansräkning</b>			<b>10 264</b>									
Närliggande färdigställda byggnationer <sup>4</sup>	2	6 779	84		19	2 780	100,0	19	-1	-208	17	2 572
<b>Totalt</b>	<b>86</b>	<b>374 846</b>	<b>10 348</b>		<b>568</b>	<b>1 515</b>	<b>94,2</b>	<b>535</b>	<b>-130</b>	<b>-346</b>	<b>405</b>	<b>1 081</b>
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			894									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning

2) Ej beaktat hyresrabatter om 15 Mkr

3) Varav 176 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter

4) Avser etapp i projekt i Handelsmannen och Hotell Can Oliver i Palma som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 449 Mkr men per den 31 december är 365 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar.

5) Inflationsuppräknig av 2023 års hyresnivåer är medräknade och har ökat hyresvärdet med cirka 34 Mkr.

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

Konsolideringen av Järngrinden som ett dotterföretag har stärkt hyresvärdet med 60 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. Intjänings-

förmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Merparten av bolagets lokalhyror exklusive hyrestillägg är föremål för indexreglering.

Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjänning framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling" i delårsrapporten. Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor. 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 årets utgång.

### Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	Förvaltnings- fastigheter Genova	Förvaltnings- fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings- fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	489	60	549	99	648
Vakans	-26	-7	-33	-	-33
<b>Hyresintäkter</b>	<b>463</b>	<b>53</b>	<b>516</b>	<b>99</b>	<b>615</b>
Fastighetskostnader	-116	-13	-128	-13	-142
<b>Driftsöverskott</b>	<b>348</b>	<b>40</b>	<b>388</b>	<b>86</b>	<b>473</b>
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-8	-29	-	-29
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	9	4	13	4	17
Finansnetto	-205	-13	-218	-50	-268
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>131</b>	<b>23</b>	<b>154</b>	<b>40</b>	<b>194</b>



Gredelby 21:1, Knivsta

## 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 19 Mdkr i pågående och planerad produktion för att färdigställa förvaltningsfastigheter för långsiktigt ägande. Färdigställt värde bedöms uppgå till cirka 22 Mdkr med ett bedömt hyresvärde om 999 Mkr. Genovas pro-

jektutveckling omfattar även byggnation av framtida bostadsrätter med planerade investeringar om cirka 7 Mdkr och färdigställda värden om cirka 9 Mdkr. Som en del av Genovas projektutveckling sker en organisk tillväxt genom Genovas dotterföretag Järngrinden. Järngrinden är ett projektutvecklingsbolag i Västsverige med fokus på byggnation av hyresbostäder och bostadsrätter. Fram till och med 2030 planerar Järngrinden att investera cirka 6 Mdkr i pågående och planerade projekt där färdigställda värden bedöms till 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 17 bedöms färdigställda värden uppgå till cirka 48 Tkr per kvadratmeter för hyresbostäder och cirka 66 Tkr per kvadratmeter för bostadsrätter, inklusive föreningslån. Dessa värderingar är rimliga utifrån nu

**9 322**

Antal bostadsbyggrätter

**1,7 Mdkr**

Övervärde byggrättsportfölj

**999 Mkr**

Bedömt hyresvärde

aktuella marknadsvärden på bostäder i kombination med att cirka 65 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Per den 31 december 2022 omfattade Genovas projektportfölj, inklusive Järngrindens projektportfölj, cirka 600 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 9 322 bostadsbyggrätter, varav cirka 80 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 20 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

### Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2022 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt uppgår till cirka 3,8 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 31 december 2022 ha ett bokfört värde om cirka 2,1 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,7 Mdkr vid rapportperiodens utgång. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning.

Järngrindens koncern innehåller cirka 2 300 bostadsbyggrätter främst belägna i västra och södra Sverige omfattandes en uthyrbar yta om cirka 140 000 kvm. Dessa byggrätter har inte externvärderas och är exkluderade ur det övervärde som Genova bedömer finns utöver balansräkningen. Ambitionen framöver är att Järngrindens byggrätter ska externvärderas för att även illustrera Järngrindens övervärde som blir en del av Genovakoncernen långsiktigt.

### Pågående byggnation

Den 31 december 2022 hade Genova pågående byggnationer till ett bokfört värde om 1 058 Mkr, varav 197 Mkr avser pågående byggnation för bostadsrätter samt hyresrättsprojekt som frånträdde i januari 2023.

Utöver byggnationen av hyresrätter i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro pågår även byggnation av ett hotell i Palma, Mallorca. Färdigställda projekt på våra kärnmarknader kommer fortsätta att 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 tredje kvartalet 2022 skedde de första inflyttningarna omfattande 66 hyresbostäder i den första etappen, efterföljt av 33 lägenheter samt äldreboende innehållandes 80 bostäder och förskola under det fjärde kvartalet.

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 284 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om drygt 17 000 kvm där de första inflyttningarna beräknas ske under andra kvartalet 2023. Som pågående projekt redovisas 142 hyresbostäder om cirka 8 600 kvm, vilket motsvarar Genovas ägarandel.

Projektet Korsängen i Enköping omfattar 160 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.

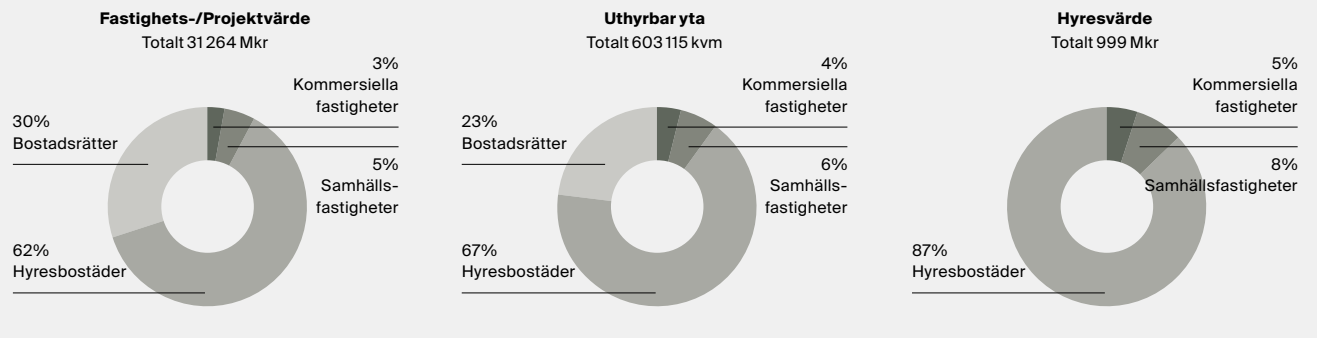
Detaljplanen för Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i cen-

trala Brunna i Upplands-Bro kommun har vunnit laga kraft och byggstart påbörjades under fjärde kvartalet. Den första etappen omfattar 131 bostäder, en livsmedelsbutik och en grundskola F-9. Genova har tecknat avsiktsförklaringar med Axfood och Raoul Wallenbergskolan om långa avtal för att driva verksamhet i lokalerna. Total beräknad uthyrbar yta för hela projekt Viby vid färdigställande beräknas till cirka 70 000 kvm och kommer omfatta omkring 850 bostäder. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

Genovas dotterföretag Järngrinden hade vid kvartalets utgång pågående projekt i Borås och Mark innehållandes 36 bostadsrätter och 92 hyresbostäder. Hyresbostäderna är sedan tidigare avtalade om avyttring och har frånträtt efter kvartalets utgång. Utöver detta har Järngrinden pågående projekt i Borås via joint ventures där Järngrindens andel uppgår till 72 hyresbostäder och 24 bostadsrättstomter. Samtliga pågående projekt i Järngrindens koncern kommer att färdigställas och överlämnas under 2023.

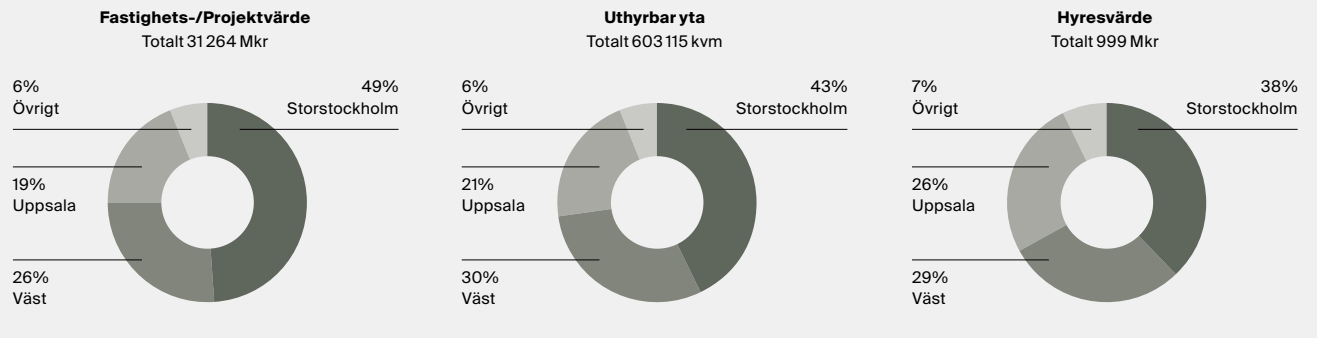
## Projektutveckling per fastighetskategori

31 december 2022



## Projektutveckling per geografi

31 december 2022



Korsängen 20:47, Enköping



Kvarteret Ankan, Helsingborg

## Pågående byggnation

31 december 2022

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>2</sup> , Mkr
					Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Handelsmannen 1 <sup>3</sup>	Norrköping	Hyresbostäder	Q4 2019	Q2 2023/ Q2 2024 <sup>4</sup>	309	16 238	-	759	46 742	31	1 906	600	165	372
Segerdal <sup>5</sup>	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q2 2023/ Q1 2025 <sup>6</sup>	142	8 616	368	449	49 978	20	2 236	411	135	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1/Q3 2024	160	8 031	244	389	47 009	19	2 283	375	145	150
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	290	87 879	13	3 800	247	191	213
Viby, Etapp 1 <sup>7</sup>	Upplands-Bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	492	47 213	22	2 132	429	85	85
Viby, Etapp 1 <sup>7</sup>	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	306	54 000	15	2 600	244	40	40
Järngrinden <sup>8</sup>		Egen förvaltning <sup>9</sup>			164	9 020	-	309	34 229	15	-	258	110	110
Järngrinden <sup>8</sup>		BRF			60	2 486	-	148	59 359	-	-	123	87	87
<b>Summa pågående byggnationer</b>					<b>1 006</b>	<b>56 419</b>	<b>7 975</b>	<b>3 142</b>	<b>48 786</b>	<b>134</b>	<b>2 169</b>	<b>2 687</b>	<b>958</b>	<b>1 057</b>

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Bokfört värde i helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen.

3) 99 lägenheter färdigställdes 2022 vars andel av projektet har övergått från pågående projekt till förvaltningsfastighet.

4) 63 lägenheter kommer färdigställas under andra kvartalet 2023.

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

6) Cirka 35 procent av hyresrätterna färdigställs under andra kvartalet 2023 i en första etapp.

7) Projekt Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning.

8) Järngrinden är ett dotterföretag där Genova äger 51 procent. I tabellen redovisas Järngrindens helägda samt ekonomiska andel av delägda projekt under produktion.

9) Järngrindens hyresbostäder som var under pågående produktion vid kvartalets utgång har färdigställts och frånträtts under första kvartalet 2023 och är inte längre en del av koncernen.

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

31 december 2022

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>2</sup> , Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
<b>Per kategori</b>										
Hyresbostäder	6 125	354 672	-	17 090	48 186	771	2 173	14 590	555	608
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 356	44 942	64	2 125	1 128	35	35
Kommersiella fastigheter	-	-	15 334	536	34 947	30	1 961	518	32	34
Bostadsrätter	2 006	138 549	-	9 140	65 971	-	-	7 299	318	346
<b>Summa per kategori</b>	<b>8 316</b>	<b>507 635</b>	<b>31 085</b>	<b>28 122</b>	<b>52 201</b>	<b>865</b>	<b>2 161</b>	<b>23 535</b>	<b>941</b>	<b>1 023</b>
<b>Per geografiskt område - Egen förvaltning</b>										
Storstockholm	2 028	115 964	17 292	7 162	53 744	315	2 365	6 021	287	327
Uppsala	1 635	88 745	11 825	4 548	45 224	218	2 171	3 891	87	97
Väst	2 122	137 043	1 968	6 074	43 694	276	1 984	5 268	231	231
Övrigt	525	27 335	-	1 198	43 831	55	2 028	1 057	18	23
<b>Summa per geografi</b>	<b>6 310</b>	<b>369 087</b>	<b>31 085</b>	<b>18 982</b>	<b>47 435</b>	<b>865</b>	<b>2 161</b>	<b>16 236</b>	<b>622</b>	<b>677</b>
<b>Per geografiskt område - Bostadsrätter</b>										
Storstockholm	1 346	92 073	-	6 593	71 608	-	-	5 175	202	230
Uppsala	219	11 030	-	591	53 584	-	-	496	10	10
Väst	401	30 696	-	1 728	56 292	-	-	1 419	105	105
Övrigt	40	4 750	-	228	48 000	-	-	209	1	1
<b>Summa per geografi</b>	<b>2 006</b>	<b>138 549</b>	<b>-</b>	<b>9 140</b>	<b>65 971</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 299</b>	<b>318</b>	<b>346</b>
<b>Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter</b>										
Storstockholm	3 374	208 037	17 292	13 755	61 044	315	2 365	11 196	489	557
Uppsala	1 854	99 775	11 825	5 139	46 050	218	2 171	4 387	96	106
Väst	2 523	167 739	1 968	7 802	45 973	276	1 984	6 687	336	336
Övrigt	565	32 085	-	1 426	44 448	55	2 028	1 266	19	24
<b>Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi</b>	<b>8 316</b>	<b>507 635</b>	<b>31 085</b>	<b>28 122</b>	<b>52 202</b>	<b>865</b>	<b>2 161</b>	<b>23 535</b>	<b>941</b>	<b>1 023</b>
Varav Järngrinden, Egen förvaltning	1 649	97 873	1 038	4 415	44 636	197	1 995	3 754	231	231
Varav Järngrinden, BRF	401	30 696	-	1 728	56 292	-	-	1 419	105	105
<b>Varav Järngrinden, Totalt</b>	<b>2 050</b>	<b>128 569</b>	<b>1 038</b>	<b>6 143</b>	<b>47 396</b>	<b>197</b>	<b>1 995</b>	<b>5 173</b>	<b>336</b>	<b>336</b>

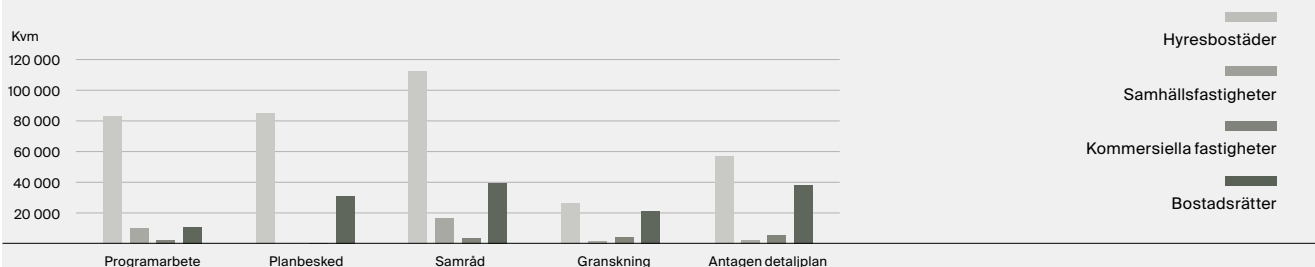
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Bokfört värde i helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen.

I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel för delägda fastigheter. Fastigheter där Genova äger mer än 50 procent redovisas som helägda. Planerade projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.

## Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

31 december 2022



## Joint Ventures och intresseföretag

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 31 december 2022 ägde Genova 50 procent av andelarna i fem olika joint ventures samt ägde indirekt 49 procent av ett antal intresseföretag via ägandet i Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 20 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde

om cirka 1 788 Mkr varav Genovas andel uppgår till cirka 894 Mkr. Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgår till cirka 1 600 fördelat på cirka 106 000 kvm.

Under det första kvartalet 2022 bildades ett gemensamt joint venture med Green Group som under året 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 projekt-

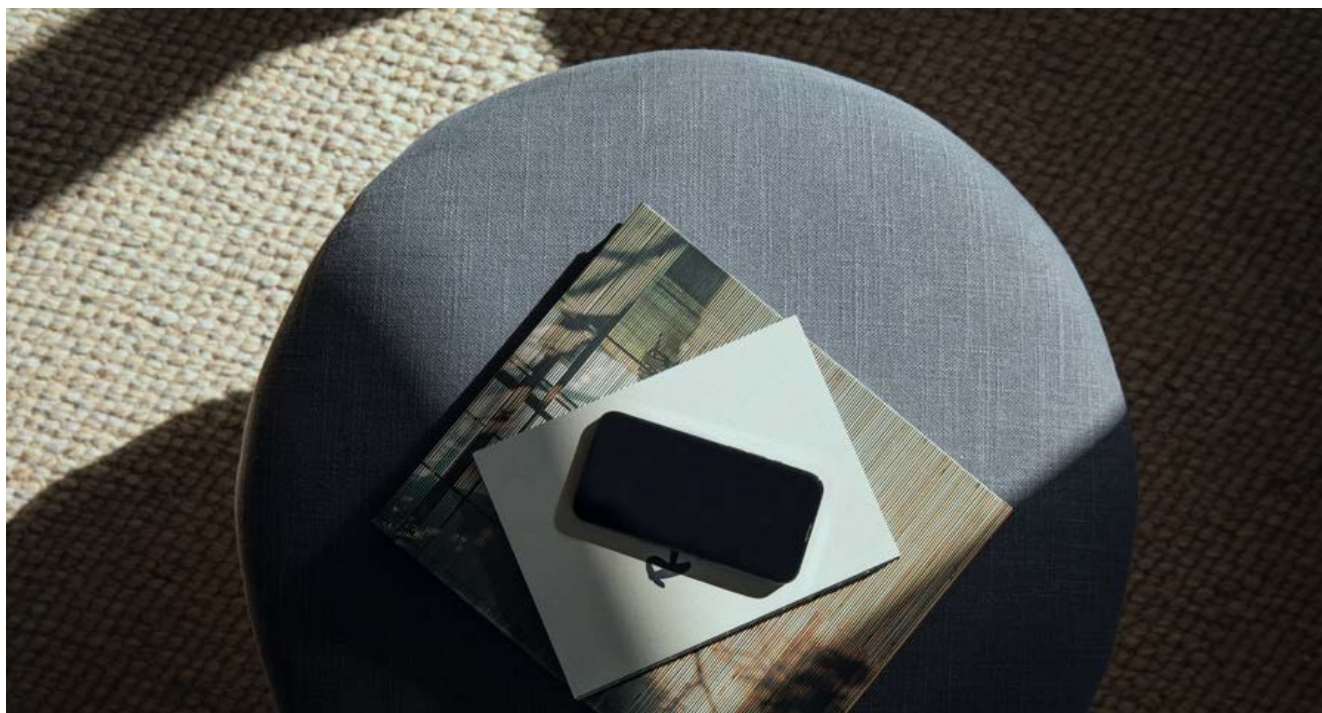
fastigheter i utvecklingsområdet Södra Veddesta i Järfälla. De förvärvade fastigheterna omfattar cirka 13 000 kvm där en planprocess kommer att initieras för utveckling av främst hyresbostäder med en potentiell volym om cirka 45 000 kvm ljus BTA.

Under det fjärde kvartalet 2022 förvärvade Genova ytterligare 1 procent av aktierna i Järngrinden för 13 Mkr. I och med förvärvet blir Järngrinden ett dotterföretag som med tillhörande ägarandelar i intresseföretag konsolideras i Genovakoncernen från och med tillträdet den 31 december 2022.

### Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

31 december 2022

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, kvm
Andel av Järngrindens intressebolag	49	259	Västsverige	5	256	398	28 166
SBBGenova Gåshaga	50	114	Stockholm	1	200	385	23 000
SBBGenova Nackahusen	50	81	Stockholm	4	219	192	11 970
GenovaFastator	50	22	Stockholm	1	107	175	9 625
GenovaRedito	50	69	Knivsta	2	14	142	8 984
Greenova	50	11	Stockholm	5	99	285	24 150
		<b>556</b>		<b>18</b>	<b>894</b>	<b>1 577</b>	<b>105 895</b>



# Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021
Hysesintäkter	394,7	319,9	108,7	94,7
Driftskostnader	-84,1	-61,6	-25,9	-21,3
Underhållskostnader	-23,7	-16,0	-8,2	-6,2
Fastighetskostnader	-9,1	-7,0	-2,9	-2,5
<b>Summa Fastighetskostnader</b>	<b>-116,9</b>	<b>-84,6</b>	<b>-37,0</b>	<b>-30,0</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>277,8</b>	<b>235,3</b>	<b>71,7</b>	<b>64,7</b>
Central administration fastighetsförvaltning	-23,2	-20,9	-6,0	-5,6
Central administration projektutveckling	-28,3	-22,5	-7,2	-6,0
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	39,3	22,5	5,6	12,7
Finansnetto	-144,9	-115,2	-39,0	-32,5
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>120,8</b>	<b>99,2</b>	<b>25,2</b>	<b>33,3</b>
Övriga rörelseintäkter	2,6	14,5	1,5	-0,9
Värdeförändringar fastigheter	198,7	681,9	-224,7	302,3
Valutakurseffekter fastigheter	2,2	3,1	-4,5	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>324,2</b>	<b>798,7</b>	<b>-202,6</b>	<b>334,7</b>
Inkomstskatt	-68,3	-187,7	42,8	-72,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>255,9</b>	<b>611,0</b>	<b>-159,8</b>	<b>262,6</b>
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>255,9</b>	<b>611,0</b>	<b>-159,8</b>	<b>262,6</b>
<b>Periodens resultat hänförligt:</b>				
Moderbolagets aktieägare	223,5	608,7	-153,2	260,4
Innehav utan bestämmande inflytande	32,5	2,3	-6,5	2,3
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	223,5	608,7	-153,2	260,4
Innehav utan bestämmande inflytande	32,5	2,3	-6,5	2,3
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr <sup>1</sup>	3,98	13,66	-4,03	5,92
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	41 977	41 977	41 977	41 977
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 977	40 177	41 977	41 977
Antal utestående preferensaktier, tusental	-	-	-	-
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	-	1 744	-	-

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

# Resultatanalys

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 394,7 Mkr (319,9). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 23 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig främst till ett växande fastighetsbestånd från förvärv och färdigställda projekt. Kvartalets intäkter har ökat med 8,4 Mkr jämfört med årets tredje kvartal. Ökningen är främst en effekt av färdigställandet av projekt Handelsmannen 1 och Söderhällby, där inflyttningar har skett successivt under tredje och fjärde kvartalet.

Intäkterna från jämförbart bestånd är 8 Mkr högre jämfört med föregående år, vilket motsvarar 2022 års inflationsjustering.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets utgång uppgick till 94 procent (95).

Utveckling intäkter			
Mkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Förändring, %
Jämförbart bestånd	225,8	217,4	4
Förvärvade fastigheter	167,3	79,7	e/t
Sålda fastigheter	1,6	22,9	-93
<b>Hyresintäkter</b>	<b>394,7</b>	<b>319,9</b>	<b>23</b>
Kommersiella fastigheter	173,3	144,1	20
Samhällsfastigheter	221,4	175,9	26
<b>Hyresintäkter</b>	<b>394,7</b>	<b>319,9</b>	<b>23</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under året till -116,9 Mkr (-84,6), vilket motsvarar en ökning på cirka 38 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år.

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

## Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-65,0	-60,1	8
Förvärvade fastigheter	-51,8	-20,4	e/t
Sålda fastigheter	-0,1	-4,1	-98
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-116,9</b>	<b>-84,6</b>	<b>38</b>
Kommersiella fastigheter	-57,9	-44,2	31
Samhällsfastigheter	-59,0	-40,4	46
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-116,9</b>	<b>-84,6</b>	<b>38</b>

## Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-250	-327	-284
Underhåll	-34	-38	-36
Fastighetsskatt	-46	-7	-29
<b>Totalt</b>	<b>-330</b>	<b>-373</b>	<b>-349</b>

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året till 277,8 Mkr (235,3) vilket motsvarar en ökning på 18 procent. Överskottsgraden för året uppgick till 70,4 procent, vilket är lägre jämfört med 2021 då den uppgick till 73,6 procent. Den lägre överskottsgraden är en effekt av högre marknadspriser för energi i kombination med förvärv av fastigheter med framtida utvecklingspotential där Genova kan bedriva aktivt planarbete.

## Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under året till -51,5 Mkr (-43,4), vilket motsvarar en ökning om 19 procent. Ökningen är ett resultat av den växande verksamheten jämfört med 2021.

Central administration		
Mkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
<b>Fastighetsförvaltning</b>		
Övriga externa kostnader	-8,8	-11,5
Personalkostnader	-11,4	-7,8
Avskrivningar och leasing	-3,0	-1,6
<b>Central administration fastighetsförvaltning</b>	<b>-23,2</b>	<b>-20,9</b>
<b>Projektutveckling</b>		
Övriga externa kostnader	-10,8	-12,4
Personalkostnader	-13,9	-8,4
Avskrivningar och leasing	-3,6	-1,7
<b>Central administration projektutveckling</b>	<b>-28,3</b>	<b>-22,5</b>

## Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under året till 39,3 Mkr (22,5) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingår framförallt resultatandelar om 10,7 Mkr från Greenova och 14,4 Mkr från Järngrinden samt 13,4 Mkr som en effekt av förvärvet av Järngrinden.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -144,9 Mkr (-115,2) 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 på respektive projekt och belastar inte resultatet.

Under 2022 har 42 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 4,5 procent (5,1 procent inklusive obligationslån och byggnads-kreditiv). Bland finansiella kostnader under året ingår -14,6 Mkr (-16,5) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för året 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-dec 2022	Jan-dec 2021
Ränteintäkter	3,2	2,5
Räntekostnader lån	-131,9	-99,4
Räntekostnader leasing	-1,6	-1,8
Övriga finansiella kostnader	-14,6	-16,5
<b>Finansnetto</b>	<b>-144,9</b>	<b>-115,2</b>

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under året till 120,8 Mkr (99,2), vilket är en ökning med 22 procent. Ökningen beror i huvudsak på det ökade driftsoverskottet men också på högre resultatandelar från joint ventures.

## Värdeförändringar

Indexuppräknings av hyresintäkter i huvuddelen av beståndet har inneburit positiva värdeförändringar som en följd av ökat driftnetto. Däremot har ökade avkastningskrav om cirka 40 punkter, i genomsnitt, inneburit värdeförändringar om cirka -217 Mkr. Pågående byggnation i Norrtälje, Enköping, Uppsala och Palma, Mallorca bidrog med cirka 157 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 delar av projektet har byggstarts under det fjärde kvartalet efter att detaljplanen vunnit laga kraft under det tredje kvartalet. Förvärven under året har medfört positiva värdeförändringar om cirka 31 Mkr.

### Värdeförändringar fastigheter

Mkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Förändring driftnetto	25,7	57,6
Pågående byggnation	156,7	129,0
Mark- och outnyttjade byggrätter	204,4	48,0
Förändring avkastningskrav	-217,3	257,6
Förvärv	30,9	113,7
Försäljningar	-1,7	76,0
<b>Värdeförändringar fastigheter</b>	<b>198,7</b>	<b>681,9</b>

## Skatt

Redovisad skatt uppgick till -68,3 Mkr (-187,7) och hänförs 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 390 Mkr (420) samt obeskattade reserver om cirka 79 Mkr (81). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

## Skatteberäkning

Mkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Resultat före skatt	323,6	798,7
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-66,7	-164,5
Ej skattepliktiga intäkter	23,6	5,5
Ej avdragsgilla kostnader	-14,8	-9,1
Ej avdragsgillt räntenetto	-30,2	-20,7
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	28,6	6,5
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-3,0	-
Återföring vid fastighetstransaktioner	1,1	-5,3
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-3,1	-
Förändring i skattemässiga underskott	-	-
Effekt av ändrade skattesatser	-	-
Övrigt	-3,8	-0,1
<b>Periodens skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>-68,3</b>	<b>-187,7</b>

## Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Temporära skillnader fastigheter	-603,2	-481,1
Obeskattade reserver	-16,3	-16,7
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-619,5</b>	<b>-497,8</b>
Underskottsavdrag	81,1	86,4
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>81,1</b>	<b>86,4</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b>	<b>-538,4</b>	<b>-411,4</b>

## Årets resultat

Årets resultat uppgick till 255,9 Mkr (611,0). Jämfört med 2021 har både driftsöverskott och förvaltningsresultat ökat under 2022. Värdeförändringarna, med avsättning för uppskjuten skatt har minskat vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för året som är lägre än 2021.

# Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	202,9	-
Förvaltningsfastigheter	8 183,2	6 902,6
Pågående nyanläggningar	860,5	945,8
Projekteringsfastigheter	1 023,2	114,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	18,9	-
Nyttjanderättstillgångar	34,6	31,8
Inventarier	2,7	5,0
Uppskjutna skattefordringar	81,1	86,4
Andelar i joint ventures och intresseföretag	556,1	818,0
Övriga långfristiga fordringar	301,1	256,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 264,2</b>	<b>9 160,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Pågående bostadsprojekt	197,0	-
Hysesfordringar och kundfordringar	33,3	15,9
Övriga fordringar	186,5	143,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38,4	25,7
Likvida medel	257,7	316,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>712,9</b>	<b>500,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 977,1</b>	<b>9 661,0</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Summa totalresultat för perioden</b>		
Aktiekapital	50,4	50,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 459,5	1 459,5
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 535,7	1 353,4
Hybridobligation	800,0	700
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>749,8</b>	<b>102,6</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 595,5</b>	<b>3 665,9</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Upplåning från kreditinstitut	4 285,8	2 934,8
Obligationslån	1 267,0	1 257,7
Leasingskuld	29,5	26,7
Övriga långfristiga skulder	63,0	3,1
Uppskjutna skatteskulder	619,5	497,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 264,9</b>	<b>4 720,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Upplåning från kreditinstitut	766,5	1 031,5
Obligationslån	8,2	5,5
Leverantörsskulder	84,0	55,9
Leasingskuld	4,8	5,3
Aktuella skatteskulder	11,2	7,1
Övriga skulder	144,4	86,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97,6	83,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 116,7</b>	<b>1 275,0</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>11 977,1</b>	<b>9 661,0</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital				
	Akter	Preferensaktier						
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>39 577</b>	<b>4 000</b>	<b>52,3</b>	<b>1 183,0</b>	<b>1 334,1</b>	<b>-</b>	<b>78,4</b>	<b>2 647,8</b>
<b>Totalresultat</b>								
Årets resultat					608,7		2,3	611,0
Övrigt totalresultat								
<b>Summa totalresultat</b>					<b>608,7</b>		<b>2,3</b>	<b>611,0</b>
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
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>41 977</b>	<b>-</b>	<b>50,4</b>	<b>1 459,5</b>	<b>1 353,4</b>	<b>700,0</b>	<b>102,6</b>	<b>3 665,9</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>41 977</b>	<b>-</b>	<b>50,4</b>	<b>1 459,5</b>	<b>1 353,4</b>	<b>700,0</b>	<b>102,6</b>	<b>3 665,9</b>
<b>Totalresultat</b>								
Periodens resultat					223,5		32,5	255,9
Övrigt totalresultat								
<b>Summa totalresultat</b>					<b>223,5</b>		<b>32,5</b>	<b>255,9</b>
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					19,4		614,7	634,1
Emission hybridobligation						100,0		100,0
Emissionskostnader hybridobligation					-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation					-57,7			-57,7
Valutakurseffekt					-1,3			-1,3
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>41 977</b>	<b>-</b>	<b>50,4</b>	<b>1 459,5</b>	<b>1 535,8</b>	<b>800,0</b>	<b>749,8</b>	<b>4 595,5</b>



# Kommentar till balansräkningen

## Goodwill

Koncernens goodwill är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Järngrinden per 31 december 2022.

## Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

### Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 84 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 5,3 procent vid bokslutsdagen. Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 8 183 Mkr, vilket är en ökning med cirka 1 300 Mkr jämfört med värdet per 31 december 2021. Under året har 29 fastigheter om 1 055,3 Mkr förvärvats, varav 21 fastigheter med ett värde på 710,3 Mkr är hänförliga till förvärvet av ytterligare en procent av Järngrinden. Två fastigheter om totalt 228,5 Mkr har avyttrats. Projektet Söderhällby färdigställdes under det andra kvartalet vilket ökade värdet på förvaltningsfastigheterna med 300 Mkr. Under andra halvan av året har de färdigställda etapperna i projektet Handelsmannen omklassificerats från pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter till ett värde om 595 Mkr. Etapperna inkluderade ett äldreboende, en förskola och 99 hyresbostäder. Fastigheterna Oldalmanen 1, del av Särsta 3:398 och del av Viby 19:3 har omklassificeras som projekteringsfastigheter och pågående nyanläggning till ett sammantaget värde om 553 Mkr.

### Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projekt i Norrtälje, Enköping, Upplands-Bro samt ett hotell i Palma, Mallorca. I balansposten har värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt omklassificerats till Projekteringsfastigheter. Aktiveringar skedde med cirka 623 Mkr under året.

### Projekteringsfastigheter

Projekteringsfastigheter avser utarbetade och aktiverade kostnader på projekt som ännu inte byggstartats samt i vissa fall värderats till verkligt värde enligt samma metod som för förvaltningsfastigheter. Vid byggstart omklassificeras aktuella belopp till pågående nyanläggningar.

### Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt avser Järngrindens pågående bostadsrättsprojekt samt pågående hyresbostadsfastighet som färdigställs och avyttrats i början av 2023. Projekten redovisades som Pågående bostadsprojekt under omsättningstillgångar.

## Fastighetsvärde

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

Förändring av fastighetsbeståndet		
Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående värde förvaltningsfastigheter	6 902,6	4 559,6
+ Förvärv	1 055,3	1 934,3
+ Till- och ombyggnation	56,8	42,6
- Försäljningar	-228,5	-406,4
+/- Omklassificeringar	341,4	244,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	55,7	528,4
<b>Utgående värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>8 183,2</b>	<b>6 902,6</b>
Ingående värde pågående nyanläggningar	945,8	704,1
+ Förvärv	-	44,6
+ Nybyggnation	622,6	548,3
- Försäljningar	-	-304,5
+/- Omklassificeringar	-864,4	-244,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	156,7	197,4
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>860,5</b>	<b>945,8</b>
Ingående värde projekteringsfastigheter	114,1	91,4
+ Förvärv	336,1	-
+/- Omklassificeringar	523,0	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-10,9	-
+ Aktiveringar	60,9	22,7
<b>Utgående värde projekteringsfastigheter</b>	<b>1 023,2</b>	<b>114,1</b>
Ingående värde pågående bostadsprojekt	-	-
+ Förvärv	197,0	-
<b>Utgående värde pågående bostadsrättsprojekt</b>	<b>197,0</b>	<b>-</b>
<b>Utgående värde fastighetsbeståndet</b>	<b>10 264,0</b>	<b>7 962,5</b>
Förvaltningsfastigheter	8 183,2	6 902,6
Pågående byggnation	860,5	863,9
Planerade projekt	1 023,2	196,0
Pågående bostadsprojekt	197,0	-
<b>Utgående värde fastighetsbeståndet</b>	<b>10 264,0</b>	<b>7 962,5</b>

### Direktavkastningskrav per kategori

%	31 dec 2022	31 dec 2021
Kommersiella fastigheter <sup>1</sup>	5,9	5,6
Samhällsfastigheter	4,8	4,5
<b>Totalt</b>	<b>5,3</b>	<b>4,9</b>

1) Avser genomsnittliga direktavkastningskrav på restvärdet för Genovas helägda och konso-  
liderade förvaltningsfastigheter. Baseras på externa värderingar för förvaltningsfastigheter  
och exkluderar Hotel Concepcio i Palma som internvärderas.

### Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	31 dec 2022	31 dec 2021
Hysesvärde kr/kvm	1 491	1 464
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95
Fastighetskostnader kr/kvm <sup>1</sup>	-349	-345
Driftsöverskott kr/kvm <sup>1</sup>	1 054	1 047
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>	75	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	22 233	25 842
Uthyrningsbar yta, tkvm	368	267
Antal fastigheter	84	55

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

### Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 4 595,5 Mkr (3 665,9) och soliditeten till 38,4 procent (37,9).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 5 134,0 Mkr (4 077,3), vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick

till 3 584,1 Mkr (3 274,7), vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 85,38 kronor per aktie (78,01).

### Substansvärde

	31 dec 2022		31 dec 2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 595,5	109,48	3 665,9	87,33
Återläggning:				
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	619,5	14,76	497,8	11,86
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-81,1	-1,93	-86,4	-2,06
Hybridobligation	-800,0	-19,06	-700,0	-16,68
Innehav utan bestämmande inflytande	-749,8	-17,86	-102,6	-2,44
<b>Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare</b>	<b>3 584,1</b>	<b>85,39</b>	<b>3 274,7</b>	<b>78,01</b>

### Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 december 2022 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om 6 334 Mkr (5 233) vilket motsvarade en belåningsgrad om 59,1 procent (61,8) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 4,5 procent (5,1 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 31 december 2022 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 38,4 procent (37,9).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2022 uppgick till 5 059 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 dotterföretag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2022 till 2,6 år (2,1). Kreditfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

## 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.

Under det tredje kvartalet beviljades Genova ytterligare cirka 400 Mkr i byggnadskreditiv och under det fjärde kvartalet stärkte Genova sin finansiella flexibilitet med en ny revolverande kreditfacilitet på 300 Mkr. Den nya faciliteten är säkerställd och avsedd att användas för allmänna affärsändamål samt möjliggör även lösen av befintliga icke säkerställda obligationer. Genova har under 2023 förfall i kreditförfallostrukturen nedan om 1,2 Mdkr. Av dessa avser 525 Mkr befintliga obligationslån som bolaget planerar att lösa. Cirka 700 Mkr avser finansiering i bankmarknaden, där Genova och det nu konsoliderade bolaget Järngrinden kommer att refinansiera skulderna kopplat till sina befintliga förvaltningsfastigheter.

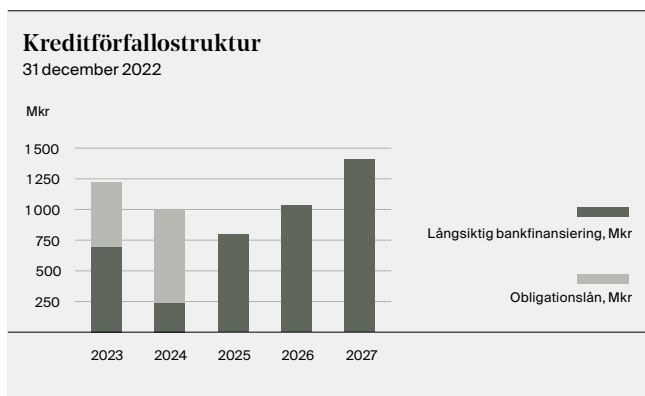
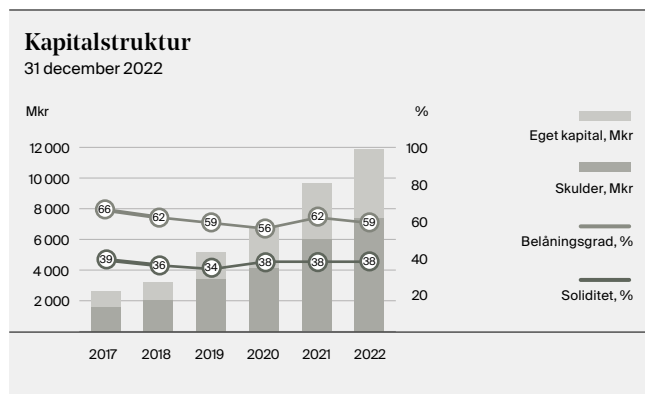
## Likviditet och utnyttjade faciliteter

Total tillgänglig likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgår till 1 591 Mkr. I beloppet ingår kassa med 258 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 661 Mkr samt 672 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 31 december 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 respektive 2025. Vid årets 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. Efter årets utgång har Genova ingått en 5-årig ränteswap om totalt 800 Mkr vilket innebär att den totala derivatportföljen nu uppgår till drygt 35 procent total utestående skuld hänförlig till bank.



### Kreditportfölj

31 december 2022

Löptid	Kreditavtal	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Snittränta, %
2023 <sup>1</sup>	1 321	1 221	100	5,68
2024 <sup>2</sup>	1 289	989	300	6,39
2025	795	795	-	4,49
2026	1 032	1 032	-	4,54
2027	1 579	1 408	171	4,75
<b>Totalt</b>	<b>6 016</b>	<b>5 445</b>	<b>571</b>	<b>5,18</b>
Byggnadskreditiv	1 561	889	672	4,70
<b>Totalt</b>	<b>7 577</b>	<b>6 334</b>	<b>1 243</b>	<b>5,11</b>
<b>Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv</b>	<b>4 741</b>	<b>4 170</b>	<b>571</b>	<b>4,51</b>

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

# Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	120,8	99,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*	-41,0	0,1
Övriga rörelseintäkter	2,6	14,5
Betald skatt	2,5	-2,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>84,9</b>	<b>111,8</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kundfordringar	-9,9	-5,3
Förändring övriga rörelsefordringar	-58,1	-17,6
Förändring leverantörsskulder	25,2	15,1
Förändring övriga rörelseskulder	37,1	-31,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>79,2</b>	<b>72,1</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter och projekt	-1 095,7	-2 380,8
Investeringar i inventarier	0,6	-2,1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	228,5	710,9
Investeringar i dotterföretag <sup>1</sup>	149,5	-
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-48,3	-581,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-765,5</b>	<b>-2 253,3</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission stamaktier	-	276,5
Emission hybridobligation	98,5	684,8
Inlösen preferensaktier	-	-520,0
Upptagna lån	922,0	2 025,6
Amortering av lån	-336,0	-488,0
Lämnad utdelning	-56,5	-60,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>628,0</b>	<b>1 918,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-58,3</b>	<b>-262,3</b>
Likvida medel vid periodens början	316,0	578,4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>257,7</b>	<b>316,0</b>
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>		
Återläggning av avskrivningar	5,5	3,2
Resultat från andelar i joint ventures	-39,3	-22,5
Upplupen ränta	-7,2	19,4
	<b>-41,0</b>	<b>0,1</b>
Erhållen ränta	8,4	2,5
Betald ränta	-155,3	-99,4

1) Inkluderar förvärvat likvida medel om 162,5 Mkr.

# Segmentsrapportering

Mkr	Jan-dec 2022				Jan-dec 2021			
	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	394,7			394,7	319,9			319,9
<b>Summa intäkter</b>	<b>394,7</b>			<b>394,7</b>	<b>319,9</b>			<b>319,9</b>
Fastighetskostnader	-116,9			-116,9	-84,6			-84,6
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-116,9</b>			<b>-116,9</b>	<b>-84,6</b>			<b>-84,6</b>
<b>Driftsöverskott/resultat från nyproduktion</b>	<b>277,8</b>			<b>277,8</b>	<b>235,3</b>			<b>235,3</b>
Central administration	-23,2		-28,3	-51,5	-20,9		-22,5	-43,4
Resultat från andelar i joint ventures	39,3			39,3	22,5			22,5
Finansnetto	-144,9			-144,9	-115,2			-115,2
Övriga rörelseintäkter			2,6	2,6			14,5	14,5
Värdeförändringar fastigheter	198,7			198,7	681,9			681,9
Valutakurseffekt fastighet	2,2			2,2	3,1			3,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>350,0</b>		<b>-25,7</b>	<b>324,2</b>				<b>798,7</b>
<b>Segmentspecifika tillgångar</b>								
Förvaltningsfastigheter	8 183,2				6 902,6			
Pågående nyanläggningar	970,3				945,8			
Projekteringsfastigheter	1 096,2				114,1			
Andelar i joint ventures	493,7				818,0			
<b>Segmentspecifika investeringar</b>								
Förvärv och investeringar i fastigheter	1 970,9				2 596,5			

## 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 förvaltade 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.

# Nyckeltal

	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Pågående byggnation, antal	1 006	863	1 006	863
Färdigställda bostäder, antal	179	35	113	-
Totalt antal byggrätter, antal	9 322	6 895	9 322	6 895
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	207,6	139,3	207,6	139,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	160,4	127,8	160,4	127,8
Total uthyrbar yta, tkvm	368,0	267,1	368,0	267,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	95,1	94,0	95,1
Överskottsgrad, %	70,4	73,6	66,0	68,3
Nettoinvesteringar, Mkr	717,2	1 881,6	63,4	73,9
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Avkastning på eget kapital, %	6,2	19,4	-14,6	29,8
Soliditet, %	38,4	37,9	38,4	37,9
Belåningsgrad, %	59,1	61,8	59,1	61,8
Genomsnittlig räntenivå, %	4,5	2,0	4,5	2,0
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	5,1	2,7	5,1	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	1,9	2,2
Kapitalbindningstid, antal år	2,6	2,1	2,6	2,1
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	-	-	-	-
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	-	1 744	-	-
Total utdelning preferensaktier, Mkr	-	23,80	-	-
Utdelning per preferensaktie, kr	-	5,95	-	-
Totalt antal utestående aktier, tusental	41 977	41 977	41 977	41 977
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	41 977	40 177	41 977	41 977
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,53	0,98	0,22	0,51
Tillväxt förvaltningsresultat R12, per aktie före utdelning, %	16,5	60,0	16,5	34,0
Resultat per aktie, kr	3,98	13,66	-4,03	5,92
Eget kapital, Mkr	4 595,5	3 665,9	4 595,5	3 665,9
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	3 045,7	2 863,3	3 045,7	2 863,3
Eget kapital per aktie, kr	72,56	68,21	72,56	68,21
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 134,0	4 077,3	5 134,0	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 584,1	3 274,7	3 584,1	3 274,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	85,38	78,01	85,38	78,01

# Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Nettoomsättning	7,0	5,8
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>7,0</b>	<b>5,8</b>
Övriga externa kostnader	-5,9	-5,4
Personalkostnader	-11,2	-9,8
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-17,1</b>	<b>-15,2</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10,1</b>	<b>-9,4</b>
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-83,4	-64,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	38,1	87,3
Ränteintäkter från koncernföretag	98,8	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-80,9	-65,8
Räntekostnader till koncernföretag	-6,1	
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-33,5</b>	<b>-43,0</b>
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	10,7	8,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-32,9</b>	<b>-43,7</b>
Skatt på årets resultat	-0,1	0,9
<b>Årets resultat</b>	<b>-33,0</b>	<b>-42,8</b>

# Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	818,2	221,8
Andelar i intresseföretag	-	563,4
Uppskjutna skattefordringar	22,4	22,5
Fordringar hos koncernföretag	1 886,3	1 641,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 726,9</b>	<b>2 448,8</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar	5,2	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,3	3,2
	<b>6,6</b>	<b>8,2</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>65,1</b>	<b>244,1</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>71,7</b>	<b>252,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 798,5</b>	<b>2 701,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Summa totalresultat för perioden</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	50,4	50,4
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>50,4</b>	<b>50,4</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Överkursfond	811,7	811,7
Balanserat resultat	-485,1	-383,2
Periodens/årets resultat	-33,0	-42,8
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>293,6</b>	<b>385,8</b>
Hybridobligation	800,0	700,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 144,0</b>	<b>1 136,2</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	1 267,0	1 257,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 267,0</b>	<b>1 257,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Obligationslån	8,2	5,5
Leverantörsskulder	0,1	1,3
Skulder till koncernföretag	355,9	258,9
Aktuella skatteskulder	0,2	-
Övriga skulder	22,4	40,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,6	0,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>387,5</b>	<b>307,2</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>2 798,5</b>	<b>2 701,1</b>



# Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>52,3</b>	<b>535,3</b>	<b>811,5</b>	<b>-70,0</b>		<b>793,8</b>
Omföring i ny räkning			-70,0	70,0		
<b>Årets resultat</b>				<b>-42,8</b>		<b>-42,8</b>
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)			-23,8			-23,8
Emission hybridobligation					700,0	700,0
Emissionskostnader hybridobligation			-15,2			-15,2
Utdelning hybridobligation			-36,2			-36,2
Inlösen preferensaktier	-4,8		-515,2			-520,0
Nyemission stamaktier	2,9	285,1				288,0
Emissionskostnader stamaktier		-8,7				-8,7
Emission teckningsoptioner			1,1			1,1
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>50,4</b>	<b>811,7</b>	<b>-383,2</b>	<b>-42,8</b>	<b>700,0</b>	<b>1136,2</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>50,4</b>	<b>811,7</b>	<b>-383,2</b>	<b>-42,8</b>	<b>700,0</b>	<b>1136,2</b>
Omföring i ny räkning			-42,8	42,8		
<b>Årets resultat</b>				<b>-33,0</b>		<b>-33,0</b>
Emission hybridobligation					100,0	100,0
Emissionskostnader hybridobligation			-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation			-57,7			-57,7
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>50,4</b>	<b>811,7</b>	<b>-485,1</b>	<b>-33,0</b>	<b>800,0</b>	<b>1144,0</b>

# 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 egenutvecklade 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 lokalhyresavtal är inflationssäkrade genom indexuppräknings, vilket ger en motvikt mot stigande räntor.

## Känslighetsanalys kassaflöde<sup>1</sup>

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/-5%	+/- 26 Mkr
Uthyrningsgrad	+/-2 procentenheter	+/- 11 Mkr
Fastighetskostnader	+/-10%	+/- 13 Mkr
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	+/- 63 Mkr

1) Kassaflödet avser aktuell intjäningsförmåga. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet.

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Genovas fastighetsbestånd, förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande, värderas kvartalsvis externt eller internt. Externvärderingen genomförs av oberoende värderingsinstitut. Internvärderingen genomförs med information och marknadsdata från oberoende värderingsinstitut eller genomförda transaktioner i marknaden. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen.

Värderingsmetoden för fastigheter utgår i huvudsak från en kassaflödesvärdering som styrs primärt av fyra parametrar; hyra, drift- och underhållskostnader, vakans samt direktavkastningskrav. I hyresbegreppet ingår den faktiska hyresnivån samt eventuella framtida hyresantaganden. Direktavkastningskravet är en summa av den riskfria räntan och den riskpremie som en investerare kan tänkas ställa krav på för en given investering.

Fastigheternas värde är styrt av utbud och efterfrågan, där investerare analyserar fastigheternas förväntade driftöverskott och i kombination med riskvilja bedöma direktavkastningskravet. En ökad efterfrågan/riskvilja medför lägre direktavkastningskrav och därmed höjda värden medan en vikande efterfrågan/riskvilja får en motsatt effekt.

Genom att fortsätta att utveckla och bygga attraktiva fastigheter för egen förvaltning på tillväxtorter är Genovas bedömning att bolaget kan upprätthålla goda hyresnivåer med låga vakanser och kostnader.

## Känslighetsanalys värdeförändringar<sup>1</sup>

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 513 Mkr	+/- 1 026 Mkr
Justerat fastighetsvärde	10 777/9 751 Mkr	11 290/9 238 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-2,8/3,1 %	-5,4/6,6 %
Justerad belåningsgrad	56/62 %	54/66 %
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 årets slut 2 125 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 31 december 2022 uppgick till 52,40 kr. Per den 31 december 2022 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 41 976 966.

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

## Riktad nyemission 2023

Efter årets utgång genomförde Genova en riktad nyemission av cirka 3,6 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 55 kronor per stamaktie. Genom den riktade nyemissionen

tillfördes Genova cirka 200 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till nyemissionen. Investeringarna i nyemissionen innefattar institutionella investerare, däribland Lancelot Asset Management (för kunds räkning), Swedbank Robur, Länsförsäkringar Fondförvaltning och Enter Fonder.

Teckningskursen för de nya stamaktierna fastställdes till 55 kronor per stamaktie genom ett accelererat bookbuilding-förfarande och genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman som hölls den 4 maj 2022. Teckningskursen motsvarar en premie om 3,1 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga aktiekursen under de närmast föregående 10 handelsdagarna.

Genom nyemissionen stärks Genovas finansiella ställning och kapacitet att agera på värdeskapande möjligheter som förväntas uppstå då förutsättningarna på fastighetsmarknaden är under förändring.

### Aktieägare

31 december 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	2 238 705	5,33	5,33
Michael Moschewitz (via bolag)	2 155 538	5,14	5,14
Capital Resarch and Management	2 126 731	5,07	5,07
Swedbank Robur Fonder	1 802 929	4,30	4,30
Avanza Pension	1 087 325	2,59	2,59
Lancelot Asset Management	1 032 740	2,46	2,46
Enter Fonder	1 028 410	2,45	2,45
BNP Paribas	437 238	1,04	1,04
SEB Investment Management	199 008	0,47	0,47
Handelsbanken Fonder	173 568	0,41	0,41
Summa övriga ägare	877 116	2,09	2,09
<b>Summa</b>	<b>41 976 966</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

# Övriga upplysningar

## Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under året till 35 (29) varav 21 (17) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

I oktober rekryterades Henrik Zetterström som ny CFO i Genova Property Group. Henrik har bred erfarenhet från fastighetssektorn, bland annat som CFO på Estea och M2 Gruppen, och har arbetat som revisor på KPMG i olika ledande roller. Henrik tillträdde tjänsten som CFO den 1 januari 2023.

## Närståendetransaktioner

Relationer med närstående framgår av not 36 i Genovas årsredovisning 2021. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under året 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.

## Förslag till vinstutdelning

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation och befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktierna uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022.

## 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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

## Styrelsens och verkställande direktörens intygande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 22 februari 2023

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

## Finansiell kalender

Årsredovisning 2022	<b>30 mars 2023</b>
Delårsrapport januari-mars 2023	<b>3 maj 2023</b>
Årsstämma 2023	<b>3 maj 2023</b>
Delårsrapport januari-juni 2023	<b>16 augusti 2023</b>
Delårsrapport januari-september 2023	<b>27 oktober 2023</b>

## För ytterligare information, vänligen kontakta:

Michael Moschewitz, VD  
e-post: [michael.moschewitz@genova.se](mailto:michael.moschewitz@genova.se)  
mobil: 0707 13 69 39

Henrik Zetterström, CFO  
e-post: [henrik.zetterstrom@genova.se](mailto:henrik.zetterstrom@genova.se)  
mobil: 070 870 04 96

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 22 februari 2023 kl. 08.30 CET.

# Definitioner

## Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

## Avkastning på eget kapital

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

## Belåningsgrad, %

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

## Driftsöverskott

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

## Eget kapital hänförligt till 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. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

## Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler, bostäder som samhällsfastigheter.

## Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, valutakurs-effekter och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.

## Förvaltningsresultat 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  
Syslomansgatan 9,  
753 11 Uppsala

**genova.se**

G E N O V A