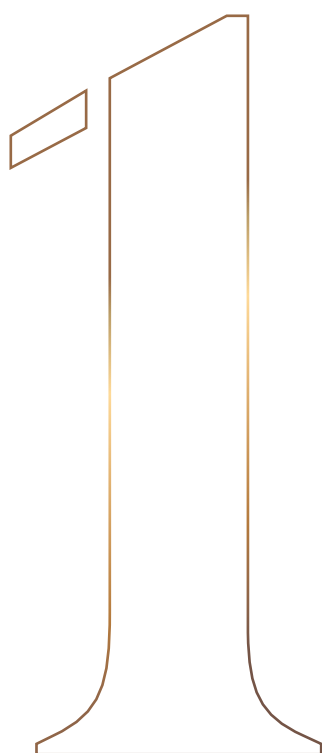


G E N O V A



Delårsrapport januari–mars / **2023**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–mars 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 128,9 Mkr (93,6), en ökning med 38 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 90,9 Mkr (63,5), en ökning med 43 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade med 64 procent till 11,3 Mkr (30,9), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till -7,4 Mkr (19,2), motsvarande -0,16 kr (0,46) per aktie. Minskningen hänförs främst till negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures om cirka 19 mkr samt ökade räntekostnader.
- Resultat efter skatt uppgick till -40,2 Mkr (167,0), motsvarande -1,85 kr (3,19) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 7 procent till 3 685,1 Mkr (3 439,5), motsvarande 80,79 kr (81,94) per aktie.

10 221 Mkr¹

Fastighetsvärde

9 230

Bostadsbyggrätter

58,1%

Belåningsgrad

80,79 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 141 Mkr.

	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Apr 2022 -mar 2023	Jan-dec 2022
Hyresintäkter, Mkr	128,9	93,6	430,0	394,7
Driftsöverskott, Mkr	90,9	63,5	305,2	277,8
Förvaltningsresultat, Mkr	11,3	30,9	101,2	120,8
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	-0,16	0,46	0,88	1,53
Bostäder under byggnation, antal ¹	914	863	914	1 006
Färdigställda bostäder, antal	92	-	271	179
Nettoinvestering, Mkr	11,4	258,9	471,6	719,2
Belåningsgrad, %	58,1	61,1	58,1	59,1
Soliditet, %	39,5	39,1	39,5	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,8	2,0	1,9	2,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 259,4	4 263,3	5 259,4	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 685,1	3 439,5	3 685,1	3 584,1
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	41 977	45 613	41 977
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, kr per aktie	80,79	81,94	80,79	85,38

1) Inklusive 40 hotellrum.

2) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- 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.
- I januari frånträdde ett av Järngrindens hyresrättsprojekt utanför Borås. Frånträdet har positiv påverkan på Genovas finansiella nyckeltal samt en resultat-effekt om cirka 30 Mkr.
- I januari tecknade Genova en femårig ränteswap om totalt 800 Mkr,
- Under inledningen av perioden påbörjade Genova en process för att eventuellt avyttra bolagets tillgångar i Palma i Spanien.
- Styrelsen fattade den 21 februari 2023 beslut om att uppdatera bolagets operativa mål avseende pågående byggnation och andel av hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter.

Händelser efter periodens utgång

- Efter periodens utgång har 66 bostäder i projekt Tryckeriet i Norrtälje färdigställt med ett hyresvärde om cirka 6,0 Mkr.



Projekt Segerdal, Knivsta

VD-kommentar

En fortsatt osäker omvärld påverkar fastighetsmarknaden, med utmaningar i form av hög inflation och stigande räntor. Genova har under årets första kvartal haft ett tydligt fokus på likviditet och finansiering i syfte att minska skuldsättningen. Förvaltningsverksamheten utvecklas stabilt och våra pågående projekt löper på väl med planerade inflyttningar under året. Vi är trygga i vår affärsmodell och som alltid proaktiva för att möta och hantera förändringar på marknaden.



”Vi är som alltid långsiktiga i vårt förhållningssätt.”

Genova fortsatte att växa under årets första kvartal med en ökning i hyresintäkter med 38 procent, där en del av ökningen kommer från dotterföretaget Järngrinden som införlivades i Genovakoncernen i december 2022. Driftöverskottet steg med 43 procent. Stigande räntekostnader samt framför allt negativa värdeförändringar i intressebolag om cirka 19 Mkr belastade förvaltningsresultatet som minskade till 11,3 Mkr jämfört med 30,9 Mkr i motsvarande period 2022. Även substansvärdet per aktie minskade. 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 från januari 2023 innebär ökade årliga hyresintäkter om cirka 35 Mkr. Hyreshöjningarna under första kvartalet har generellt hanterats väl av våra hyresgäster. Vår bedömning är att den relativt låga snitthyran i vårt fastighetsbestånd, cirka 1 500 kr per kvm, är en viktig förklaring till detta. Vi har därtill en hyresgästmix som bidrar till en god riskspridning. Cirka 60 procent av hyresintäkterna kommer från samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruhandel. Att Genova arbetar mycket nära våra hyresgäster i förvaltningen, är viktigare nu än någonsin.

Pågående projekt

Genova kommer fortsätta att växa organiskt under 2023 genom färdigställande av flera projekt. De pågående projekten i Norrtälje, Enköping, Upplands-Bro och Knivsta, med totalt cirka 1 000 bostäder i olika skeden, utvecklas enligt plan. Projektet Segerdal i centrala Knivsta kommer successivt färdigställas under 2023 med inflyttningar från april och i Norrtälje flyttas ytterligare 66 bostäder

in under första halvåret. Vi ser indikationer på en mer avvaktande hyresmarknad framför allt på den kommersiella sidan men upplever en fortsatt god efterfrågan på våra nya hyresbostäder.

Finansiering

I den marknadsmiljö vi befinner oss är balansräkningen och finansieringssituationen central. Genova har ett tydligt fokus på att säkerställa god likviditet och vi arbetar aktivt med att minska skuldsättningen under 2023. Under kvartalet genomförde vi en riktad nyemissionen till ett antal välrenommerade investerare som tror på och vill investera långsiktigt i Genova, och vi stärkte därmed vår finansiella ställning.

Vi kommer bland annat att återbetala vårt utestående obligationslån om 525 Mkr som förfaller under september 2023 med befintlig likviditet och har genomfört återköp för cirka 30 Mkr i obligationen med förfall 2024. Vår inriktning är att fortsätta att arbeta proaktivt genom att återköpa obligationer om så är möjligt i syfte att minska vår skuldsättning. Processen för att utvärdera en försäljning av våra tillgångar i Palma i Spanien fortlöper.

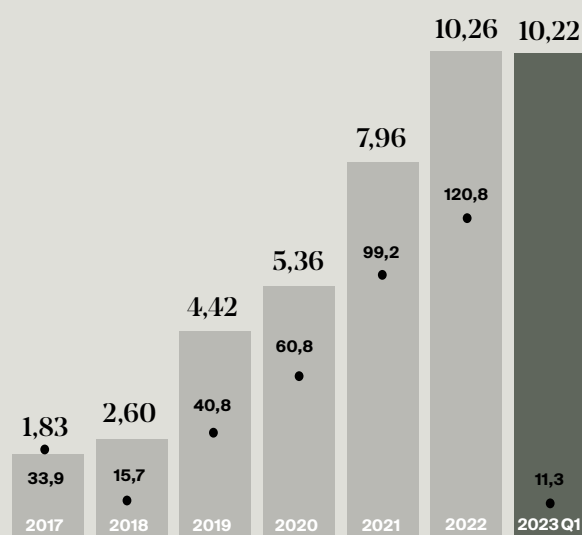
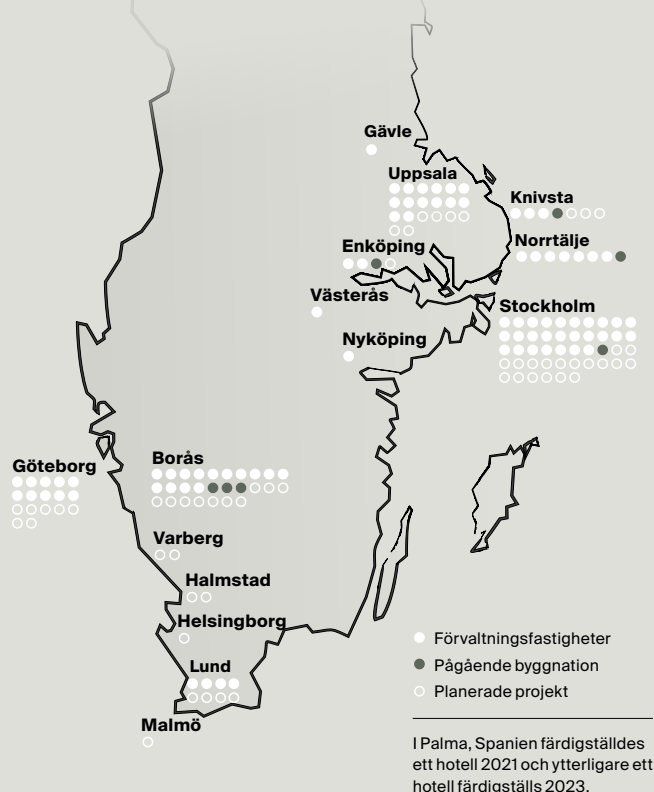
Trots en osäker marknad med svåra villkor för fastighetssektorn kan jag konstatera att Genovas verksamhet fortsätter att i grunden utvecklas väl inom såväl förvaltning som projektutvecklingen. Vi är som alltid långsiktiga i vårt förhållningssätt och fortsätter att agera för att säkra stabiliteten i Genova, oavsett marknadsläge.

Michael Moschewitz, VD

Genova – det personliga fastighetsbolaget

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

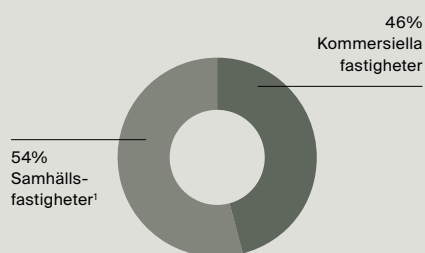
Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Den stora portföljen av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet. Genovas huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen kännetecknas av stark tillväxt, hög disponibel inkomst, hög utbildningsgrad och låg arbetslöshet. Bolaget äger fastigheter även på andra tillväxtorter, såsom Lund, och är verksamt i Västsverige genom dotterföretaget Järngrinden.



Fastighetsvärde, Mkr

• Förvaltningsresultat, Mkr

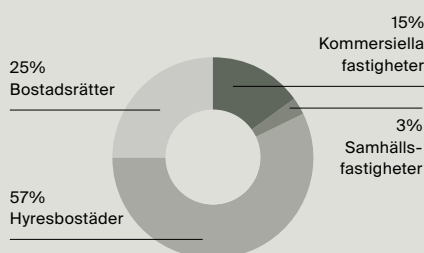
Förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde
Totalt 8 079 Mkr

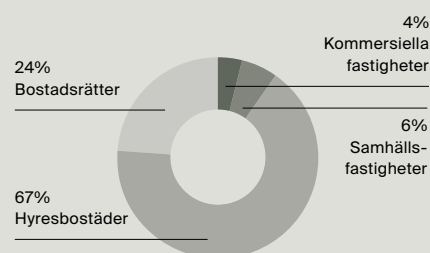
1) Varav 176 bostäder

Pågående projekt och projekteringsfastigheter



Fastighetsvärde
Totalt 2 141 Mkr

Byggrättsportfölj



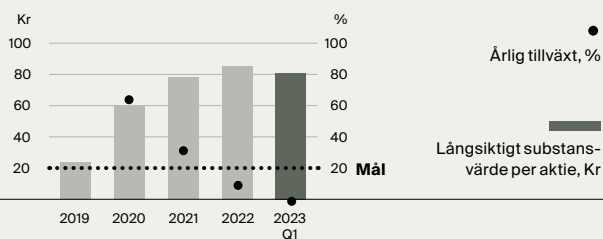
Uthyrbar yta
Totalt 598 Tkvm

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.

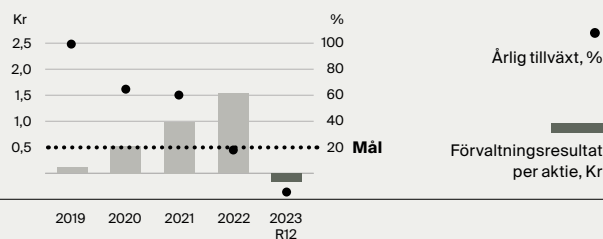
-1,4 %
31 mar 2023



Förvaltningsresultat

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

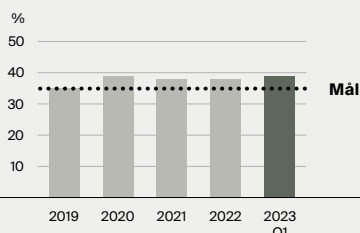
-16 %
31 mar 2023



Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

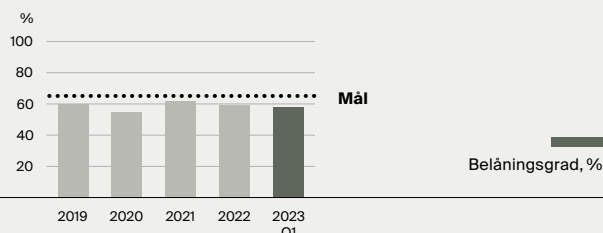
39 %
31 mar 2023



Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

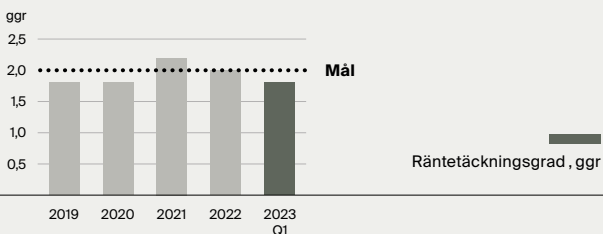
58 %
31 mar 2023



Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,8 ggr
31 mar 2023



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.

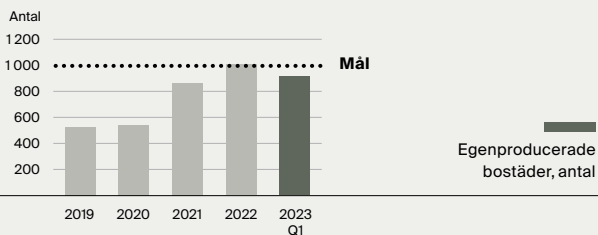
Operativa mål

Pågående byggnation

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

914

31 mar 2023

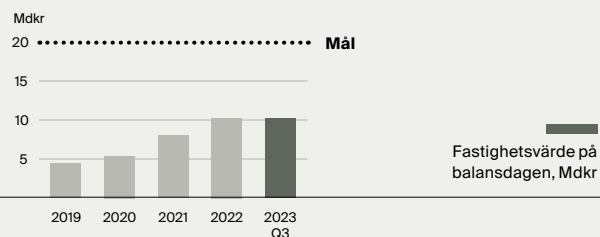


Fastighetsvärde

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

10,2 Mdkr

31 mar 2023

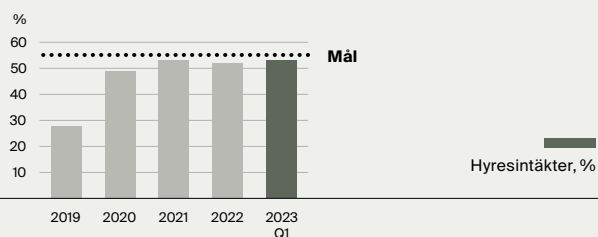


Hyresintäkter

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

53 %

31 mar 2023

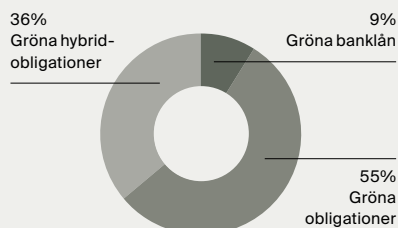


Hållbarhetsmål

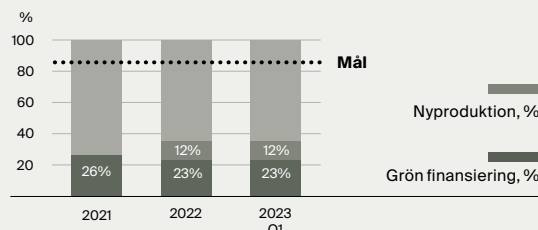
Grön finansiering

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

Fördelning Grönt ramverk



Andel grön finansiering



Bolaget väljer 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 (exkl Järngrindens) miljöcertifieras fram till utgången av år 2023.

Certifiering	Förvaltningsfastigheter				Byggnation	
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/ Planerade	Pågående planarbete	Totalt	Pågående
Svanen	2				2	3
Green Building	1	1			2	
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	2	15	14		31	
Brons	1				1	
Certifieras ej				27	27	
Summa	6	16	14	27	63	3

En utvärdering om miljöcertifiering av Järngrindens 21 förvaltningsfastigheter kommer att inledas under 2023.

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 utvecklade Genova 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](https://www.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 perioden

Under kvartalet har hållbarhetsarbetet fokuserat på färdigställandet av hållbarhetsrapporten och att säkerställa god kvalitet och tillförlitlighet för insamlade hållbarhetsdata. Det har även förts en dialog med Science Based Target initiative för att fastställa våra science-based targets för att få målen validerade.



Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

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

Genova arbetar löpande med att identifiera fastigheter som bidrar till att uppfylla de finansiella och operativa målen. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, helt eller delvis uthyrda, och tomma byggnader med potential för utveckling och uthyrning. Genovas ambition är att

fastigheterna som förvärfvas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 84 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 8,1 Mdkr fördelat på cirka 369 Tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 11,3 Mdkr.

Hyesavtal

Vid periodens utgång hade Genova cirka 460 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5,3 år samt 176 avtal för hyresbostäder.

Av totala kontrakterade hyresintäkter uppgick andelen från bostäder och offent-

ligt finansierade hyresgäster till cirka 53 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 62 procent av kontrakterade hyresintäkter.

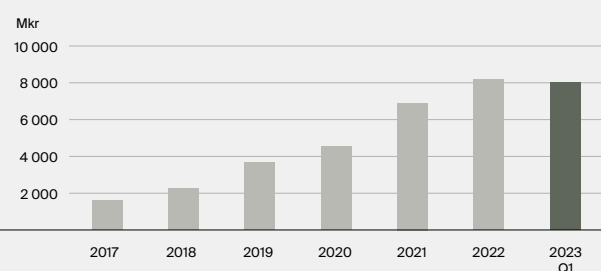
Under perioden har ett femårigt hyresavtal med ett årligt hyresvärde på cirka 4,4 Mkr tecknats med en befintlig hyresgäst i Hunnerup i Lund, med start från augusti 2023.

Under nästkommande kvartal färdigställs ytterligare 66 bostäder i projekt Tryckeriet i Norrtälje med ett hyresvärde om cirka 6,0 Mkr.

Uppsagda avtal med avflyttning under det andra kvartalet har ett sammanlagt hyresvärde på 4,8 Mkr. Beräknad nettouthyrning är sammanlagt en positiv ökning med ett årligt hyresvärde på 1,2 Mkr.

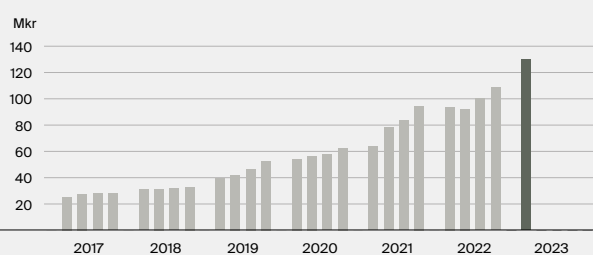
Utveckling värde förvaltningsfastigheter

31 mars 2023



Hyesintäkter per kvartal

31 mars 2023

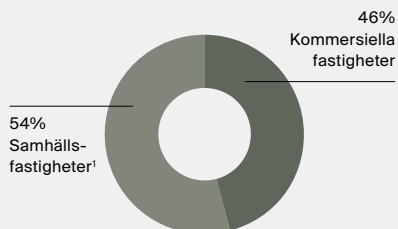


Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 mars 2023

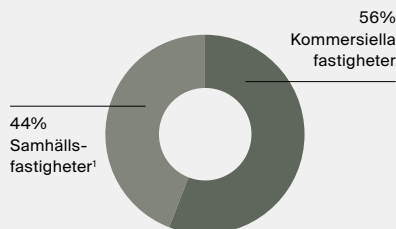
Fastighetsvärde

Totalt 8 079 Mkr



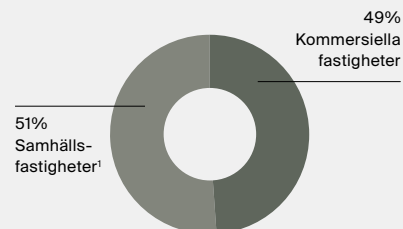
Uthyrbar yta

Totalt 369 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 546 Mkr



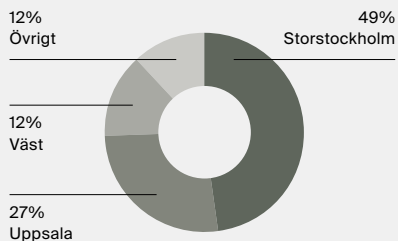
1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter per geografi

31 mars 2023

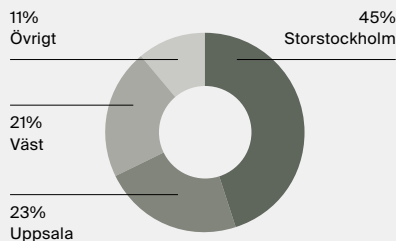
Fastighetsvärde

Totalt 8 079 Mkr



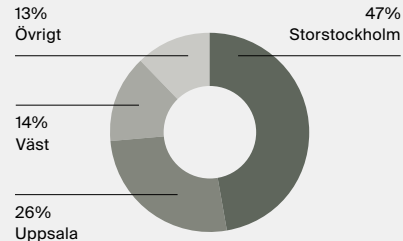
Uthyrbar yta

Totalt 369 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 546 Mkr



Fördelning hyresintäkter

31 mars 2023

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	252	49
Bostäder ¹	19	4
Livsmedel	44	9
Övrigt kommersiellt	196	38
Summa hyresintäkter	511	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		6,8 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		5,3 år

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

Förfallostruktur hyresavtal

31 mars 2023

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2023	123	22	37	7
2024	134	61	71	14
2025	77	59	94	18
2026	68	57	82	16
2027	11	16	28	5
>2027	49	101	182	36
Summa	462	317	494	97
Hyresbostäder	176	10	17	3
Totalt	638	327	511	100
Vakant		42	35	
Totalt		369	546	

Fastighetsbeståndet

31 mars 2023

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra ² , Mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori ¹												
Kommersiella fastigheter	54	207 605	3 701	17 825	269	1 296	91,1	245	-69	-330	177	851
Samhällsfastigheter ³	30	161 136	4 378	27 171	277	1 721	95,9	266	-60	-371	206	1 279
Summa per fastighetskategori	84	368 742	8 079	21 909	546	1 482	93,5	511	-128	-348	383	1 038
Per geografi												
Storstockholm	34	165 151	3 968	24 028	259	1 570	95,2	247	-59	-359	187	1 135
Uppsala	19	85 737	2 221	25 901	141	1 645	94,6	133	-36	-416	98	1 140
Väst	23	78 908	960	12 166	79	1 003	90,1	71	-18	-230	53	674
Övrigt	8	38 946	930	23 879	67	1 720	88,9	60	-15	-390	44	1 139
Summa per geografi	84	368 742	8 079	21 909	546	1 482	93,5	511	-128	-348	383	1 038
Varav Järngrinden	21	63 302	710	11 221	61	963	87,1	53	-13	-199	40	639
Pågående byggnation			1 036									
Planerade projekt			1 106									
Totalt enligt balansräkning			10 221									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	3	10 869	165		28	2 573	100	28	-3	-271	25	2 302
Totalt	87	379 611	10 386		574	1 513	93,8	539	-131	-346	408	1 074
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			878									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter om 17 Mkr.

3) Varav 176 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter.

4) Avser etapp i projekt Handelsmannen, Hotell Can Oliver och del av projekt Korsängen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 623 Mkr men per den 31 mars är 458 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar.

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

Aktuell intjäningsförmåga

I syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten har nedanstående tabell upprättats. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt samt intjäningsförmågan från byggstartade pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen

bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.

Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling" i delårsrapporten. Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor. Fastighetskostnader är bedömningar av normaliserade kostnader på helårsbasis. Centrala admini-

nistrationskostnader 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	486	61	546	99	646
Vakans	-27	-8	-35	0	-36
Hyresintäkter	458	53	511	99	610
Fastighetskostnader	-116	-13	-128	-13	-142
Driftsöverskott	342	40	383	86	468
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-8	-29	0	-29
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	9	4	13	4	17
Finansnetto	-209	-11	-220	-50	-270
Förvaltningsresultat	121	25	147	40	186



Hunnerup 1, Lund

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. Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning, projektutveckling och byggnation där projekten ofta inkluderar att bidra kring utvecklingen av nya stadsdelar.

Pågående byggnation

Genovas pågående projekt utgörs av hyresrätter i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro samt byggnation av ett hotell i Palma, Mallorca. Järngrindens pågående projekt utgörs av bostadsrätter i Borås och Mark. Färdigställda projekt på våra kärnmarknader kommer ägas och förvaltas av Genova.

I Norrtälje är det första kvarteret färdigställt och inflyttat. Det andra kvarteret, som är i produktion, innehåller 240 hyresbostäder.

Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta i direkt anslutning till tågstationen. Projektet genomförs i ett joint venture med Redito och de första inflyttningarna har påbörjats under andra kvartalet 2023.

Projektet Korsängen i centrala Enköping ligger i direkt anslutning till Genovas förvaltningsfastigheter Kryddgården 6:3 och Kryddgården 6:5. Genova bygger 160 hyresbostäder som kommer färdigställas under nästa år.

I Palma, Mallorca, färdigställs ett hotell innehållande 40 rum med inflyttning under det tredje kvartalet 2023. Projektet är beläget centralt i Palma

och är uthyrt till Nobis som också hyr det under 2021 färdigställda hotellet i samma område.

Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunnå i Upplands-Bro, byggstartades under fjärde kvartalet 2022. Den första etappen omfattar 131 bostäder, en livsmedelsbutik och en grundskola F-9. Genova har tecknat avsiktsförklaringar med Axfood och Raoul Wallenbergskolan för att driva verksamhet i lokalerna. Totalt kommer projekt Viby omfatta omkring 850 bostäder samt service. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

Järngrinden har under kvartalet frånträtt ett hyresrättsprojekt innehållandes 92 hyresbostäder i Borås. Järngrindens pågående projekt i Borås och Mark omfattar 36 bostadsrätter och projekten kommer att färdigställas och frånträdas under 2023. Utöver detta har Järngrinden pågående projekt i Borås via joint ventures.

Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna under planerade projekt. 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 mars av de framtida byggrätterna uppgår till cirka 3,8 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall kommer behöva rivas i samband med exploatering, samt upparbetad investering för planerade projekt har per 31 mars ett bokfört värde om cirka 2,2 Mdkr.

Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,6 Mdkr. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning.

Järngrindens 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 en del av Genovakoncernen långsiktigt.

9 230

Antal bostadsbyggrätter

1,6 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj

991 Mkr

Bedömt hyresvärde



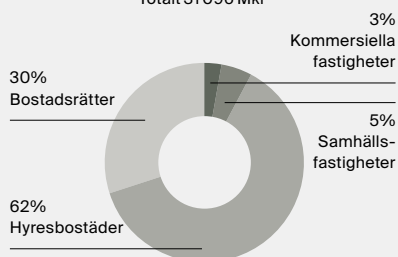
Projekt Korsängen, Enköping

Projektutveckling per fastighetskategori

31 mars 2023

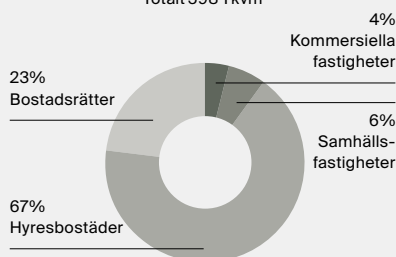
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 31 096 Mkr



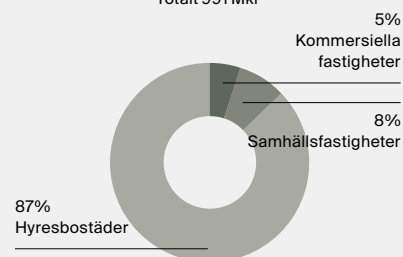
Uthyrbar yta

Totalt 598 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 991 Mkr

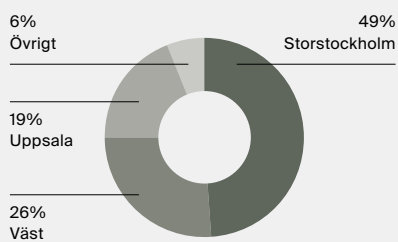


Projektutveckling per geografi

31 mars 2023

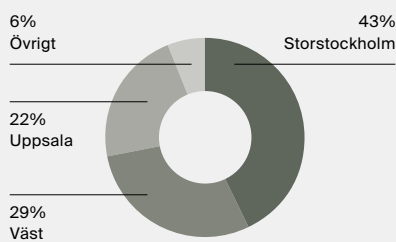
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 31 096 Mkr



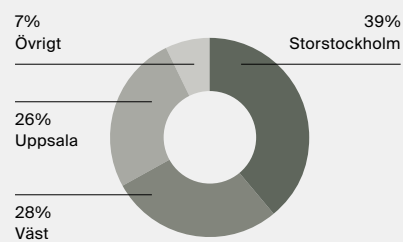
Uthyrbar yta

Totalt 598 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 991 Mkr





Projekt Segerdal, Knivsta

Pågående byggnation

31 mars 2023

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ³ , Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad ²	
Handelsmannen 1	Norrköping	Hyresbostäder	Q4 2019	Q2 2023/ Q2 2024	309	16 238	-	759	46 742	31	1 906	633	360	431
Segerdal ⁴	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q2 2023/ Q1 2025	142	8 616	368	449	49 978	20	2 271	411	161	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1/Q3 2024	160	8 031	244	389	47 009	19	2 283	378	161	165
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q3 2023	40	3 300	-	282	85 424	13	3 800	250	201	223
Viby, Etapp 1 ⁵	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	492	47 213	22	2 132	429	86	86
Viby, Etapp 1 ⁵	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	306	54 000	15	2 600	244	41	41
Järngrinden ⁶	Borås	Egen förvaltning			72	4 048	-	150	36 993	6	1 600	140	-	-
Järngrinden ⁶	Borås	BRF			60	2 486	-	148	59 359	-	-	123	90	90
Summa pågående byggnationer					914	51 447	7 975	2 974	50 055	126	2 217	2 609	1 100	1 036

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Avser endast helägda projekt.

3) Avser endast helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen.

4) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. Per 31 mars uppgick Genovas andel av nedlagda kostnader till cirka 161 Mkr, motsvarande cirka 40 procent av total investering.

5) Projekt Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent.

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

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. Projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.

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 mars 2023

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	6 124	354 672	-	17 090	48 186	771	2 173	14 611	507	560
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 356	44 942	64	2 125	1 130	33	33
Kommersiella fastigheter	-	-	15 334	536	34 947	30	1 961	528	73	75
Bostadsrätter	2 007	138 549	-	9 140	65 971	-	-	7 314	410	437
Summa per kategori	8 316	507 635	31 085	28 122	52 201	865	2 161	23 583	1 023	1 106
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	2 028	115 964	17 292	7 162	53 744	315	2 365	6 061	269	309
Uppsala	1 635	88 745	11 825	4 548	45 224	218	2 171	3 883	82	92
Väst	2 121	137 043	1 968	6 074	43 694	276	1 984	5 268	185	185
Övrigt	525	27 335	-	1 198	43 831	55	2 028	1 057	78	83
Summa per geografi	6 309	369 087	31 085	18 982	47 435	865	2 161	16 269	614	669
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 346	92 073	-	6 593	71 608	-	-	5 191	244	271
Uppsala	219	11 030	-	591	53 584	-	-	495	10	10
Väst	402	30 696	-	1 728	56 292	-	-	1 419	155	155
Övrigt	40	4 750	-	228	48 000	-	-	209	2	2
Summa per geografi	2 007	138 549	-	9 140	65 971	-	-	7 314	410	437
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 374	208 037	17 292	13 755	61 044	315	2 365	11 252	513	580
Uppsala	1 854	99 775	11 825	5 139	46 050	218	2 171	4 378	91	101
Väst	2 523	167 739	1 968	7 802	45 973	276	1 984	6 686	339	339
Övrigt	565	32 085	-	1 426	44 448	55	2 028	1 266	80	85
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	8 316	507 635	31 085	28 122	52 201	865	2 161	23 583	1 023	1 106
Varav Järngrinden	2 050	128 569	1 038	6 143	47 396	197	1 995	5 173	339	339

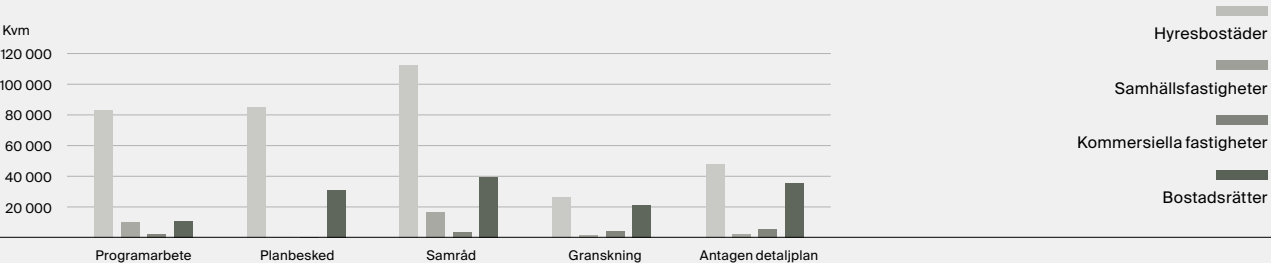
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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 mars 2023



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 mars 2023 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 18 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 1 756 Mkr varav

Genovas andel uppgår till cirka 878 Mkr. Genovas andel av antalet bostadsbygrätter uppgår till cirka 1 600 fördelat på cirka 106 Tkvm.

Fastighetsvärdet har påverkats av negativa värdeförändringar om cirka 19 Mkr vilket har medfört ett lägre resultat från andelar i joint ventures.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

31 mars 2023

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, kvm
Andel av Järngrindens intressebolag	49	261	Västsverige	5	256	398	24 386
SBBGenova Gåshaga	50	113	Stockholm	1	200	385	23 000
SBBGenova Nackahusen	50	84	Stockholm	4	221	192	11 970
GenovaFastator	50	9	Stockholm	1	90	175	9 625
GenovaRedito	50	72	Knivsta	2	14	142	8 984
Greenova	50	9	Stockholm	5	97	285	24 150
		548		18	878	1 577	102 115



Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Apr 2022 -mar 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	128,9	93,6	430,0	394,7
Driftskostnader	-30,4	-23,3	-91,2	-84,1
Underhållskostnader	-4,9	-4,8	-23,7	-23,7
Fastighetsskatt	-2,8	-2,0	-9,8	-9,1
Summa Fastighetskostnader	-38,0	-30,1	-124,8	-116,9
Driftsöverskott	90,9	63,5	305,2	277,8
Central administration fastighetsförvaltning	-6,6	-5,6	-24,1	-23,2
Central administration projektutveckling	-10,7	-6,8	-32,2	-28,3
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	-10,3	13,0	16,0	39,3
Finansnetto	-52,0	-33,2	-163,7	-144,9
Förvaltningsresultat	11,3	30,9	101,2	120,8
Resultat från nyproduktion bostäder	32,6	-	32,6	0,0
Övriga intäkter	-	0,4	2,2	2,6
Övriga kostnader	-0,7	-	-0,7	-
Värdeförändringar fastigheter	-97,3	170,2	-68,7	198,7
Värdeförändringar derivat	0,3	-	0,3	-
Valutakurseffekter fastigheter	4,0	3,0	3,2	2,2
Resultat före skatt	-49,7	204,5	70,0	324,2
Inkomstskatt	9,5	-37,5	-21,3	-68,3
Periodens resultat	-40,2	167,0	48,7	255,9
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-40,2	167,0	48,7	255,9
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	-64,7	145,8	12,9	223,5
Innehav utan bestämmande inflytande	24,5	21,2	35,8	32,5
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-64,7	145,8	12,9	223,5
Innehav utan bestämmande inflytande	24,5	21,2	35,8	32,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	-1,85	3,19	-1,06	3,98
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	41 977	45 613	41 977
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 169	41 977	42 764	41 977

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

Resultatanalys

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 128,9 Mkr (93,6). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 38 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänförs sig främst till ett växande fastighetsbestånd från förvärv och färdigställda projekt.

Intäkterna från jämförbart bestånd är 9 Mkr högre jämfört med föregående år, vilket motsvarar 2023 års inflationsjustering.

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

Utveckling intäkter			
Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	100,5	91,5	10
Förvärvade fastigheter	28,4	0,5	e/t
Sålda fastigheter	0,0	1,6	e/t
Hyresintäkter	128,9	93,6	38
Kommersiella fastigheter	62,3	40,8	53
Samhällsfastigheter	66,6	52,8	26
Hyresintäkter	128,9	93,6	38

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -38,0 Mkr (-30,1), vilket motsvarar en ökning på cirka 26 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år samt högre energikostnader.

Utveckling fastighetskostnader			
Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-30,6	-30,0	2
Förvärvade fastigheter	-7,4	0,0	e/t
Sålda fastigheter	0,0	-0,1	e/t
Fastighetskostnader	-38,0	-30,1	27
Kommersiella fastigheter	-18,4	-15,0	23
Samhällsfastigheter	-19,6	-15,0	30
Fastighetskostnader	-38,0	-30,1	27

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-250	-325	-283
Underhåll	-34	-38	-36
Fastighetsskatt	-46	-7	-29
Totalt	-330	-370	-348

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 90,9 Mkr (63,5), vilket motsvarar en ökning på 43 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 70,5 procent, vilket är högre jämfört med första kvartalet 2022 då den uppgick till 67,8 procent. Den högre överskottsgraden är en effekt av inflationsjustering av hyresintäkter, inflyttningar i färdigställda projekt samt förvärv.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under året till -17,3 Mkr (-12,4), vilket motsvarar en ökning om 40 procent. Ökningen är framför allt ett resultat av den växande verksamheten.

Central administration

Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-1,6	-2,5
Personalkostnader	-4,3	-2,3
Avskrivningar och leasing	-0,7	-0,8
Central administration fastighetsförvaltning	-6,6	-5,6
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-2,6	-3,0
Personalkostnader	-6,9	-2,8
Avskrivningar och leasing	-1,2	-1,0
Central administration projektutveckling	-10,7	-6,8

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 -10,3 Mkr (13,0) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. Av minskningen jämfört med 2022 är cirka -19 Mkr hänförligt till värdeförändringar på fastigheterna i GenovaFastator och Greenova.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -52,0 Mkr (-33,2) 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 första kvartalet 2023 har 23 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 5,1 procent (5,8 procent inklusive obligationslån och byggnadskreditiv). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -4,6 Mkr (-3,6) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (2,0). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto		
Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Ränteintäkter	5,9	0,6
Räntekostnader lån	-52,9	-29,8
Räntekostnader leasing	-0,4	-0,4
Övriga finansiella kostnader	-4,6	-3,6
Finansnetto	-52,0	-33,2

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 11,3 Mkr (30,9), vilket är en minskning med 64 procent. Minskningen är hänförlig till negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures om cirka 19 Mkr samt ökade räntekostnader men kompenseras av ett högre driftöverskott.

Resultat från nyproduktion bostäder

I januari frånträdde ett av Järngrindens hyresrättsprojekt utanför Borås med en resultateffekt om 32,6 Mkr. Projektet bestod av 92 nyproducerade hyresrätter.

Värdeförändringar

Ökade avkastningskrav om i genomsnitt cirka 10 punkter har påverkat värden negativt men effekterna motverkas till viss del av indexuppräknings på hyresintäkterna.

Värdeförändringar fastigheter		
Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Förändring driftnetto	-10,6	-
Pågående byggnation	-	62,2
Mark och outnyttjade byggrätter	-47,5	108,5
Förändring avkastningskrav	-39,2	-0,5
Värdeförändringar fastigheter	-97,3	170,2

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 9,5 Mkr (-37,5) och hänför sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar. Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 390 Mkr (401) samt obeskattade reserver om cirka 84 Mkr (71). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning		
Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Resultat före skatt	-49,7	204,5
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	10,2	-42,1
Ej skattepliktiga intäkter	10,6	4,4
Ej avdragsgilla kostnader	-1,9	-2,1
Ej avdragsgillt räntenetto	-8,0	-4,0
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	0,9	4,0
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-0,1	-
Återföring vid fastighetstransaktioner	-	2,4
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-2,3	-
Övrigt	-	-0,1
Periodens skatt enligt resultaträkningen	9,5	-37,5

Uppskjutna skatteskulder, netto		
Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Temporära skillnader fastigheter	-590,3	-338,1
Obeskattade reserver	-17,2	-13,9
Summa uppskjutna skatteskulder	-607,5	-352,0
Underskottsavdrag	82,0	92,3
Summa uppskjutna skattefordringar	82,0	92,3
Uppskjutna skatteskulder, netto	-525,5	-259,7

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -40,2 Mkr (167,0). Jämfört med 2022 har driftöverskottet ökat och förvaltningsresultatet minskat under första kvartalet 2023. Värdeförändringarna, med avsättning för uppskjuten skatt har minskat vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för perioden som är lägre än motsvarande period 2022.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	202,9	-	202,9
Förvaltningsfastigheter	8 079,1	6 902,9	8 183,2
Pågående nyanläggningar	945,6	1 139,3	860,5
Projekteringsfastigheter	1 105,8	122,4	1 023,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	18,6	-	18,9
Nyttjanderättstillgångar	31,7	30,5	32,6
Inventarier	4,7	3,5	4,7
Uppskjutna skattefordringar	82,0	82,7	81,1
Andelar i joint ventures och intresseföretag	548,2	840,1	556,1
Övriga långfristiga fordringar	298,5	279,8	301,1
Summa anläggningstillgångar	11 317,1	9 401,2	11 264,2
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	90,0	-	197,0
Hysesfordringar och kundfordringar	31,5	9,0	33,3
Övriga fordringar	164,0	155,1	186,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66,6	30,8	38,4
Likvida medel	318,7	185,6	257,7
Summa omsättningstillgångar	670,7	380,5	712,9
SUMMA TILLGÅNGAR	11 987,8	9 781,7	11 977,1
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	54,7	50,4	50,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 652,6	1 459,5	1 459,5
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 452,2	1 486,9	1 535,7
Hybridobligation	800,0	700,0	800,0
Innehav utan bestämmande inflytande	774,3	123,8	749,8
Summa eget kapital	4 733,8	3 820,6	4 595,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	4 377,4	2 801,1	4 151,1
Obligationslån	720,6	1 260,1	742,0
Leasingskuld	29,8	25,3	29,5
Övriga långfristiga skulder	63,0	3,1	63,0
Uppskjutna skatteskulder	607,5	525,4	619,5
Summa långfristiga skulder	5 798,4	4 615,0	5 605,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	602,7	1 108,5	901,2
Obligationslån	530,5	5,5	533,2
Checkräkningskredit	23,6	0,0	0,0
Leverantörsskulder	55,2	56,2	93,9
Leasingskuld	3,5	5,3	4,8
Aktuella skatteskulder	9,0	3,2	11,2
Övriga skulder	115,7	72,1	130,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115,3	95,3	101,4
Summa kortfristiga skulder	1 455,6	1 346,1	1 776,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 987,8	9 781,7	11 977,1

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat			
Ingående balans per 1 januari 2022	41 977	50,4	1 459,5	1 353,4	700,0	102,6	3 665,9
Totalresultat							
Årets resultat				223,5		32,5	255,9
Övrigt totalresultat							
Summa totalresultat				223,5		32,5	255,9
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämman- de 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
Utgående balans per 31 december 2022	41 977	50,4	1 459,5	1 535,8	800,0	749,8	4 595,5
Ingående balans per 1 januari 2023	41 977	50,4	1 459,5	1 535,8	800,0	749,8	4 595,5
Totalresultat							
Periodens resultat				-64,7		24,5	-40,2
Övrigt totalresultat							
Summa totalresultat				-64,7		24,5	-40,2
Transaktioner med ägare							
Utdelning hybridobligation				-18,9			-18,9
Nyemission stamaktier	3 636	4,4	193,1				197,4
Utgående balans per 31 mars 2023	45 613	54,7	1 652,6	1 452,2	800,0	774,3	4 733,8

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 5,4 procent vid bokslutsdagen. Fastighetsbeståndet har varit oförändrat under perioden.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projekt i Norrtälje, Enköping, Upplands-Bro samt ett hotell i Palma, Mallorca.

Projekteringsfastigheter

Projekteringsfastigheter avser upparbetade 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 färdigställt och avyttrats i början av 2023. Projekten redovisas som Pågående bostadsprojekt under omsättningstillgångar.

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet exklusive Järngrindens bestånd externvärderas kvartalsvis. Per den 31 mars utfördes de externa värderingarna av CBRE, Newsec och Forum. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Ingående värde förvaltningsfastigheter	8 183,2	6 902,6	6 902,6
+ Förvärv	-	104,0	1 055,3
+ Till- och ombyggnation	6,5	15,3	56,8
- Försäljningar	-	-228,5	-228,5
+/- Omklassificeringar	-	-	341,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	-110,6	109,5	55,7
Utgående värde förvaltningsfastigheter	8 079,1	6 902,9	8 183,2
Ingående värde pågående nyanläggningar	860,5	945,8	945,8
+ Förvärv	-	-	0,0
+ Nybyggnation	101,5	131,3	622,6
- Försäljningar	-	-	0,0
+/- Omklassificeringar	-16,4	-	-864,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	-	62,2	156,7
Utgående värde pågående nyanläggningar	945,6	1 139,3	860,5
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 023,2	114,1	114,1
+ Förvärv	-	-	336,1
+/- Omklassificeringar	16,4	-	523,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	30,0	-	-10,9
+ Aktiveringar	36,2	8,3	60,9
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 105,8	122,4	1 023,2
Ingående värde pågående bostadsprojekt	197,0	-	-
+ Förvärv	-	-	197,0
+ Nybyggnation	3,0	-	-
- Försäljningar	-110,0	-	-
Utgående värde pågående bostadsprojekt	90,0	0,0	197,0
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 220,5	8 164,6	10 264,0
Förvaltningsfastigheter	8 079,1	6 902,9	8 183,2
Pågående byggnation	945,6	1 139,3	860,5
Planerade projekt	1 105,8	122,4	1 023,2
Pågående bostadsprojekt	90,0	0,0	197,0
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 220,5	8 164,6	10 264,0

Direktavkastningskrav per kategori

%	31 mar 2023	31 mar 2022
Kommersiella fastigheter ¹	6,0	5,6
Samhällsfastigheter	4,9	4,5
Totalt	5,4	4,9

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 mar 2023	31 mar 2022
Hyresvärde kr/kvm	1 482	1 481
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	-348	-351
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 038	1 046
Överskottsgrad, % ¹	75	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	21 909	25 881
Uthyrningsbar yta, tkvm	368,7	266,7
Antal fastigheter	84	59

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars till 4 733,8 Mkr (4 595,5) och soliditeten till 39,5 procent (38,4).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 5 259,4 Mkr (5 134,0), vilket motsvarar en ökning med 2 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till

3 685,1 Mkr (3 384,1), vilket motsvarar en minskning med 32 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 80,79 kronor per aktie (85,38).

Substansvärde

	31 mar 2023		31 mar 2022		31 dec 2022	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 733,7	103,78	3 820,6	91,02	4 595,5	109,48
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	607,5	13,32	525,4	12,52	619,5	14,76
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-82,0	-1,80	-82,7	-1,97	-81,1	-1,93
Hybridobligation	-800,0	-17,54	-700,0	-16,68	-800,0	-19,06
Innehav utan bestämmande inflytande	-774,3	-16,98	-123,8	-2,95	-749,8	-17,86
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 684,9	80,79	3 439,50	81,94	3 584,1	85,38

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 mars 2023 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om 6 231 Mkr (5 175) vilket motsvarade en belåningsgrad om 58,1 procent (61,8) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 5,1 procent (5,8 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 31 mars 2023 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 39,5 procent (37,9).

De räntebärande skulderna är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringar av den befintliga fastighetsportföljen samt finansiering av projekt och investeringar i joint ventures. 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 mars 2023 till 2,4 år (2,1). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på sidan 27.

Långsiktig finansiering

Under föregående år ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank och SBAB om totalt 3 600 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. De nya finansieringsavtalen är baserade på Genovas gröna ramverk och kan konverteras till grön finansiering när förvaltningsfastigheterna blir miljöcertifierade enligt Genovas hållbarhetsmål. Vid slutet av året stärkte Genova sin finansiella flexibilitet med ytterligare en revolverande kreditfacilitet på 300 Mkr. Faciliteten är säkerställd och avsedd att användas för allmänna affärsändamål och möjliggör lösen av befintliga icke säkerställda obligationer. Genova har under 2023 förfall i kreditförfallostrukturen nedan om 1 Mdkr. Av dessa avser 525 Mkr befintliga obligationslån som bolaget kommer att återbetala med befintlig likviditet och således minska sin skuldsättning. Cirka 500 Mkr avser finansiering i bankmarknaden där Genova och det nu konsoliderade bolaget Järngrinden kommer att refinansiera skulderna kopplade till sina befintliga förvaltningsfastigheter.

Likviditet och utnyttjade faciliteter

Total tillgänglig likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgår till 1 728 Mkr. I beloppet ingår kassa med 318 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 788 Mkr samt 622 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

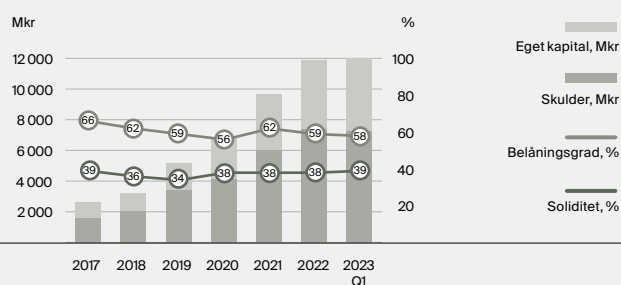
Räntebindning

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

Per 31 mars finns två avtal om räntetak och en ränteswap. Avtalen om räntetak begränsar räntebasen till 2,0 procent för 300 Mkr samt 5,0 procent för 230 Mkr och avtalen löper ut under maj 2023 respektive juli 2025. Under det första kvartalet ingick Genova en ränteswap om totalt 800 Mkr med en underliggande Stibor om 2,35 procent som löper ut januari 2028. I tabellen över kreditportföljen nedan ingår ovanstående derivat.

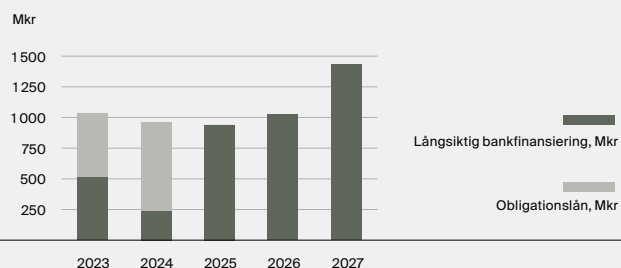
Kapitalstruktur

31 mars 2023



Kreditförfallostruktur

31 mars 2023



Kreditportfölj

31 mars 2023

	Kredit- avtal	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Snittränta, %
Löptid				
2023 ¹	1 137	1 037	100	6,96
2024 ²	1 112	962	150	7,14
2025	1 239	939	300	5,06
2026	1 026	1 026	0	5,24
2027	1 599	1 428	171	4,88
Totalt	6 113	5 392	721	5,78
Byggnadskreditiv	1 462	839	622	5,66
Totalt	7 575	6 231	1 343	5,77
Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv	4 868	4 147	721	5,08

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

2) 725 Mkr avser obligation räntesats 4,50 procent.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	11,3	30,9	120,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*	11,5	-8,6	-41,0
Övriga intäkter	-	0,4	2,6
Övriga kostnader	-0,7	-	-
Betald skatt	-1,4	-2,6	2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20,7	20,1	84,9
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	-2,4	6,9	-9,9
Förändring övriga rörelsefordringar	-8,6	-17,3	-58,1
Förändring leverantörsskulder	-46,3	0,3	25,2
Förändring övriga rörelseskulder	-6,0	-2,2	37,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42,6	7,8	79,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-165,7	-258,9	-1 095,7
Investeringar i inventarier	0,0	-0,3	0,6
Försäljning av fastigheter	154,4	228,5	228,5
Investeringar i dotterföretag ¹⁾	-	-	149,5
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	0,4	-32,4	-48,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10,9	-63,1	-765,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	197,9	-	-
Emission hybridobligation	-	-	98,5
Upptagna lån	50,0	80,8	922,0
Amortering av lån	-122,5	-144,3	-336,0
Lämnad utdelning	-18,9	-11,7	-56,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	114,5	-75,2	628,0
Periodens kassaflöde	61,0	-130,5	-58,3
Likvida medel vid periodens början	257,7	316,1	316,0
Likvida medel vid periodens slut	318,6	185,6	257,7
<i>*) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	1,6	1,7	5,5
Resultat från andelar i joint ventures	10,3	-13,0	-39,3
Upplupen ränta	-0,4	2,7	-7,2
	11,5	-8,6	-41,0
Erhållen ränta	5,9	0,6	8
Betald ränta	-57,0	-30,3	-155

1) Beloppet 2022 inkluderar förvärvade likvida medel om 162,5 Mkr.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-mar 2023				Jan-mar 2022			
	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	128,9			128,9	93,6			93,6
Summa intäkter	128,9			128,9	93,6			93,6
Fastighetskostnader	-38,0			-38,0	-30,1			-30,1
Summa fastighetskostnader	-38,0			-38,0	-30,1			-30,1
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	90,9			90,9	63,5			63,5
Central administration	-6,6		-10,7	-17,3	-7,1		-22,5	-29,6
Resultat från andelar i joint ventures	-10,3			-10,3	13,0			13,0
Finansnetto	-52,0			-52,0	-33,2			-33,2
Resultat från nyproduktion bostäder			32,6	32,6				0,0
Övriga intäkter				0,0			0,4	0,4
Övriga kostnader			-0,7	-0,7				0,0
Värdeförändringar fastigheter	-97,3			-97,3	170,2			170,2
Värdeförändringar derivat	0,3			0,3				0,0
Valutakurseffekt fastighet	4,0			4,0	3,0			3,0
Resultat före skatt	-70,9		21,2	-49,7	209,4		-22,1	187,3
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	8 079,1				6 902,9			
Pågående nyanläggningar	945,6				1 139,3			
Projekteringsfastigheter	1 105,8				122,4			
Andelar i joint ventures	548,2				840,1			
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	111,0				258,9			

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-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Pågående byggnation, antal	914	863	1 006
Färdigställda bostäder, antal	92	-	179
Totalt antal byggrätter, antal	9 230	6 895	9 322
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	207,6	137,9	207,6
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	161,1	128,8	160,4
Total uthyrbar yta, tkvm	368,7	266,7	368,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	94,3	94,0
Överskottsgrad, %	70,5	67,8	70,4
Nettoinvesteringar, Mkr	11,4	258,9	717,2
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	-3,4	17,8	6,2
Soliditet, %	39,5	39,1	38,4
Belåningsgrad, %	58,1	61,1	59,1
Genomsnittlig räntenivå, %	5,1	2,1	4,5
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	5,8	2,7	5,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	2,0
Kapitalbindningstid, antal år	2,4	1,9	2,6
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	41 977	41 977
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 169	41 977	41 977
Förvaltningsresultat per aktie, Kr	-0,16	0,46	1,53
Tillväxt förvaltningsresultat R12, per aktie före utdelning, %	-16,0	75,4	16,5
Resultat per aktie, Kr	-1,85	3,19	3,98
Eget kapital, Mkr	4 733,8	3 820,6	4 595,5
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	3 159,5	2 996,8	3 045,7
Eget kapital per aktie, Kr	69,27	71,39	72,56
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 259,4	4 263,3	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 685,1	3 439,5	3 584,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, Kr	80,79	81,94	85,38

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	0,0	0,0	7,0
Summa rörelsens intäkter	0,0	0,0	7,0
Övriga externa kostnader	-1,4	-1,3	-5,6
Personalkostnader	-2,4	-2,6	-11,5
Summa rörelsens kostnader	-3,7	-3,9	-17,1
Rörelseresultat	-3,7	-3,9	-10,1
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-83,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18,1	-	136,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-26,7	-18,4	-87,0
Resultat från finansiella poster	-8,6	-18,4	-33,5
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	0,0	0,0	10,7
Resultat före skatt	-12,3	-22,3	-32,9
Skatt på årets resultat	0,0	0,0	-0,1
Årets resultat	-12,3	-22,3	-33,0
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat för året	-12,3	-22,3	-33,0

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	818,2	221,8	818,2
Andelar i intresseföretag	–	563,4	–
Uppskjutna skattefordringar	22,4	22,5	22,4
Fordringar hos koncernföretag	1 957,3	1 701,8	1 886,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 797,9	2 509,5	2 726,9
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	3,0	5,3	5,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,4	2,9	1,3
	3,5	8,2	6,6
Likvida medel	92,3	90,6	65,1
Summa omsättningstillgångar	95,7	98,8	71,7
SUMMA TILLGÅNGAR	2 893,6	2 608,3	2 798,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	54,7	50,4	50,4
Summa bundet eget kapital	54,7	50,4	50,4
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 004,8	–	811,7
Balanserat resultat	-536,9	374,1	-485,1
Periodens/årets resultat	-12,3	-22,3	-33,0
Summa fritt eget kapital	455,5	351,8	293,6
Hybridobligation	800,0	700,0	800,0
Summa eget kapital	1 310,3	1 102,2	1 144,0
Långfristiga skulder			
Obligationslån	720,6	1 260,1	742,0
Summa långfristiga skulder	720,6	1 260,1	742,0
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	522,3	5,5	533,2
Leverantörsskulder	0,3	0,1	0,1
Skulder till koncernföretag	318,5	198,1	355,9
Aktuella skatteskulder	0,2	–	0,2
Övriga skulder	20,5	40,9	22,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,0	1,4	0,6
Summa kortfristiga skulder	862,7	246,0	912,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 893,6	2 608,3	2 798,5

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	50,4	811,7	-383,2	-42,8	700,0	1 136,2
						0,0
Omföring i ny räkning			-42,8	42,8		0,0
Totalresultat						0,0
Årets resultat				-33,0		-33,0
Övrigt totalresultat						-
Summa totalresultat				-33,0		-33,0
Transaktioner med ägare						
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)						
Emission hybridobligation					100,0	100,0
Emissionskostnader hybridobligation			-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation			-57,7			-57,7
Inlösen preferensaktier						0,0
Nyemission stamaktier						0,0
Emissionskostnader stamaktier						0,0
Emission teckningsoptioner						0,0
Utgående balans per 31 december 2022	50,4	811,7	-485,1	-33,0	800,0	1 144,1
Ingående balans per 1 januari 2023	50,4	811,7	-485,1	-33,0	800,0	1 144,1
Omföring i ny räkning			-33,0	33,0		
Totalresultat						
Årets resultat				-12,3		-12,3
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat				-12,3		-12,3
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)						0,0
Transaktioner med ägare						
Emission hybridobligation						0,0
Emissionskostnader hybridobligation						0,0
Utdelning hybridobligation			-18,9			-18,9
Inlösen preferensaktier						0,0
Nyemission stamaktier	4,4	193,1				197,4
Emissionskostnader stamaktier						0,0
Valutakurseffekt						0,0
Utgående balans per 31 mars 2023	54,7	1 004,8	-536,9	-12,3	800,0	1 310,3

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 2022 på sidorna 70–75.

De risker som Genova 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 bidrar till finansiering av projektutveckling av bostäder, främst hyresbostäder, och samhällsfastigheter såsom skolor, förskolor, äldre- och omsorgsboenden som vi bygger på egenutvecklad mark för egen långsiktig förvaltning.

Då befintligt och framtida fastighetsbestånd är beläget på marknader med befolkningstillväxt och ett beräknat långsiktigt behov av 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 kassaflöde¹

	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 förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis externt av oberoende värderingsinstitut. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen.

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

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

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

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/- 5%	+/- 10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 511 Mkr	+/- 1 022 Mkr
Justerat fastighetsvärde	10 732/9 709 Mkr	11 243/9 198 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-2,8/3,1 %	-5,3/6,5 %
Justerad belåningsgrad	55 61 %	53/65 %
Effekt på soliditet	1,6/-1,8 %	3,1/-3,7 %
Justerad soliditet	41/38 %	43/36 %

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde på balansdagen.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att sakna likviditet, att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas på oförmånliga villkor. Genovas verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från

externa långivare och räntekostnader är en stor kostnadspost för bolaget. En del av Genovas verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader.

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag – stamaktier som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 2 029 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 31 mars 2023 uppgick till 59,60 kr. Per den 31 mars 2023 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 45 613 329.

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

I januari 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 mars 2023

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	39,06	39,06
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 500 000	16,44	16,44
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 569 607	7,83	7,83
Lancelot Asset Management	3 197 000	7,01	7,01
Swedbank Robur Fonder	2 702 929	5,93	5,93
Skandia	2 239 731	4,91	4,91
Michael Moschewitz (via bolag)	2 155 538	4,73	4,73
Capital Research and Management	2 126 731	4,66	4,66
Enter Fonder	1 148 410	2,52	2,52
BNP Paribas	419 030	0,92	0,92
Cancerfonden	300 000	0,66	0,66
Handelsbanken Fonder	250 000	0,55	0,55
Roosgruppen	230 000	0,50	0,50
Avanza Pension	215 285	0,47	0,47
SEB Investment Management	199 006	0,44	0,44
Futur Pension	193 195	0,42	0,42
Summa övriga ägare	1 351 868	2,96	2,96
Summa	45 613 329	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 36 (34) varav 20 (19) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närståendetransaktioner

Relationer med närstående framgår av not 39 i Genovas årsredovisning 2022. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under perioden jämfört med föregående år. Sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare har utbetalts.

Årsstämma

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

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 2022.

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 2022.

Revisorernas granskning

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

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 3 maj 2023

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Årsstämma 2023	3 maj 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	16 augusti 2023
Delårsrapport januari-september 2023	27 oktober 2023

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

Henrik Zetterström, CFO
e-post: 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 3 maj 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 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
Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se

G E N O V A