

GENOVA



Delårsrapport januari–juni / **2023**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–juni 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 254,5 Mkr (185,7), en ökning med 37 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 186,4 Mkr (132,3), en ökning med 41 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade med 57 procent till 24,1 Mkr (56,3), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 15,2 Mkr (31,1), motsvarande -0,33 kr (0,74) per aktie. Minskningen hänförs sig främst till negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures om cirka -29 Mkr samt ökade räntekostnader.
- Resultat efter skatt uppgick till -148,3 Mkr (342,5), motsvarande -4,89 kr (7,06) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna minskade med 4 procent till 3 516,1 Mkr (3 649,5), motsvarande 77,09 kr (86,94) per aktie.

Kvartalet april–juni 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 125,6 Mkr (92,1), en ökning med 36 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 95,5 Mkr (68,8), en ökning med 39 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade med 49 procent till 12,8 Mkr (25,4), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till -7,8 Mkr (11,9), motsvarande -0,17 kr (0,28) per aktie. Minskningen hänförs sig främst till negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures om cirka -10 Mkr samt ökade räntekostnader.
- Resultat efter skatt uppgick till -106,6 Mkr (175,5), motsvarande -3,04 kr (3,87) per aktie.

10 183 Mkr¹

Fastighetsvärde

8 934

Bostadsbyggrätter

58,8 %

Belåningsgrad

77,09 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 183 Mkr.

	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jul 2022 -jun 2023	Jan-dec 2022
Hyresintäkter, Mkr	254,5	185,7	125,5	92,1	463,4	394,7
Driftsöverskott, Mkr	186,4	132,3	95,5	68,8	331,9	277,8
Förvaltningsresultat, Mkr	24,1	56,3	12,8	25,4	88,6	120,8
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	-0,33	0,74	-0,58	0,28	0,41	1,53
Bostäder under byggnation, antal ¹	825	863	825	863	825	1 006
Färdigställda bostäder, antal	181	-	89	-	360	179
Nettoinvestering, Mkr	142,2	515,1	515,1	484,7	346,3	719,2
Belåningsgrad, %	58,8	60,7	58,8	60,7	58,8	59,1
Soliditet, %	38,2	38,7	38,2	38,7	38,2	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,7	2,0	1,6	2,0	1,8	2,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 100,0	4 573,0	5 100,0	4 573,0	5 100,0	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 516,1	3 649,5	3 516,1	3 649,5	3 516,1	3 584,1
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	41 977	45 613	41 977	45 613	41 977
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, kr per aktie	77,09	86,94	77,09	86,94	77,09	85,38

1) Inklusive 40 hotellrum.

2) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Andra kvartalet

- Under kvartalet färdigställdes 66 bostäder i projekt Tryckeriet i Norrtälje med ett hyresvärde om cirka 6,0 Mkr.
- I maj återköpte Genova obligationer till ett belopp om 115 Mkr av obligationslån med förfall den 30 september 2023.
- I maj kommunicerades att Genova satt klimatmål som är validerade och publicerade av Science Based Target initiative. Målet är att minska bolagets utsläpp av växthusgaser med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3.

- I maj avtalade Genova om försäljning av fastigheten Gredelby 7:89 i centrala Knivsta. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 85 Mkr. Årligt hyresvärde uppgick till cirka 6,0 Mkr och återstående avtalstid var cirka 4,5 år.
- Årsstämman beslutade att införa ett långsiktigt incitamentsprogram genom en riktad emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna.

Händelser efter kvartalets utgång

- I juli tecknades avtal om försäljning av två fullt uthyrda hotellfastigheter i Palma, Mallorca, för cirka 35 MEUR, motsvarande cirka 410 Mkr. Fastigheterna som ej är av långsiktig strategisk karaktär för bolaget, är lågt belånade och avyttringen tillför Genova nettoliquiditet om cirka 350 Mkr som kommer användas för att minska bolagets skuldsättning. Frånträde är planerat till september 2023.



Handelsmannen 1, Norrtälje

VD-kommentar

Vi befinner oss i en utmanande tid med stigande räntor som tynger lönsamheten i branschen och leder till ökade avkastningskrav med minskade fastighetsvärden som följd. I denna marknadsmiljö är nyckeln för Genova att agera proaktivt och säkerställa en långsiktigt stabil balansräkning och god likviditet. Under och efter periodens utgång har vi tagit flera steg för att stärka vår finansiella ställning och minska räntekostnaderna.



”Vi har tagit flera steg för att stärka vår finansiella ställning och minska räntekostnaderna.”

Verksamheten fortsatte att utvecklas stabilt under första halvåret inom såväl fastighetsförvaltningen som projektutvecklingen. Vi redovisar en god tillväxt i hyresintäkter med 37 procent och en ökning av driftnettot med 41 procent, främst som en effekt av ett större fastighetsbestånd och färdigställda projekt. Stigande räntekostnader samt framför allt negativa värdeförändringar i intressebolag, belastade förvaltningsresultatet som minskade till 24 Mkr jämfört med 56 Mkr föregående år. Vi värderar förvaltningsfastigheterna externt kvartalsvis och noterar negativa värdeförändringar om cirka 200 Mkr vilket främst är en följd av ökade avkastningskrav. Sammantaget påverkar detta substansvärdet per aktie negativt.

Finansiering

Arbetet med att säkerställa god likviditet och minska skuldsättningen har fortsatt under kvartalet. Vi har genomfört ett antal försäljningar som dels stärker vår balansräkning, dels minskar våra räntekostnader på årsbasis med cirka 50 Mkr. I maj såldes en förvaltningsfastighet i Uppsala för 85 Mkr och efter periodens utgång tecknades avtal om försäljning av två hotellfastigheter i Palma, Mallorca, för cirka 410 Mkr. Fastigheterna, som inte utgör strategiskt innehav för bolaget, är lågt belånade vilket innebär tillskott av en betydande nettolikviditet om cirka 350 Mkr som kommer att användas för att ytterligare minska vår skuldsättning.

Under första halvåret har obligationer om drygt 115 Mkr återköpts i obligationen som förfaller i september 2023. Resterande obligationer om 410 Mkr kommer att lösas på förfalldagen. Därefter har vi cirka 725 Mkr i ett utestående

obligationslån med förfall i september 2024. Vår ambition är att fortsätta arbeta proaktivt med vår balansräkning och värna vår likviditet.

Investeringar

Under perioden har vi fortsatt att investera i vår projektutveckling som framför allt består av nyproducerade hyresbostäder i pågående projekt i Norrtälje, Enköping, Upplands-Bro och Knivsta. Vi möter en oförändrat stark efterfrågan på de lägenheter vi utvecklar och vi märker av ett tydligare intresse för nyproducerade hyresbostäder på investerarmarknaden. I Knivsta påbörjades inflyttningar under andra kvartalet och resterande kommer successivt att färdigställas under 2023 och 2024. I Norrtälje flyttades totalt 66 bostäder in under första halvåret 2023. Inflyttningarna under 2023 bidrar till att stärka vår långsiktiga intjäning.

Genovas affärsmodell som kombinerar goda, stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med lönsam projektutveckling ger oss en stabil grund att stå på, även i en utmanande marknad. Vår befintliga fastighetsportfölj med fokus på framför allt Stockholm och Uppsala genererar stabil intjäning. Avyttringarna under perioden har genererat likviditet och våra obligationsåterköp sänker våra räntekostnader. Samtidigt kontrollerar vi närmare 600 000 kvm mark med betydande övervärden som ej reflekteras i vår balansräkning. Bolaget har sedan starten 2006 vuxit med god lönsamhet och hög substansstillväxt. Vi är långsiktiga och fast beslutna att komma starka ur denna marknad när det vänder.

Michael Moschewitz, VD

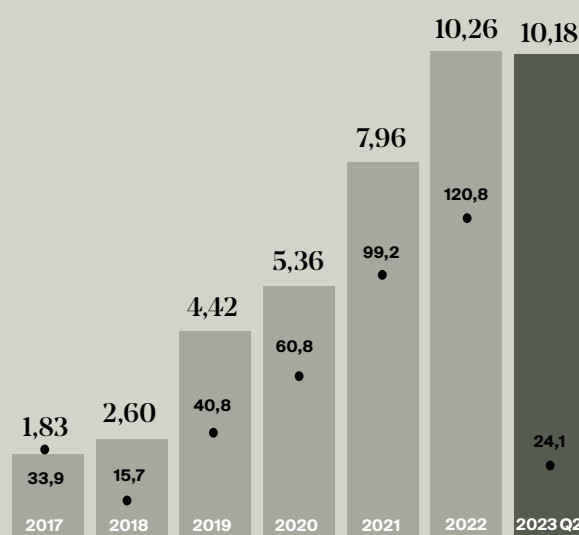
Genova – det personliga fastighetsbolaget

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.



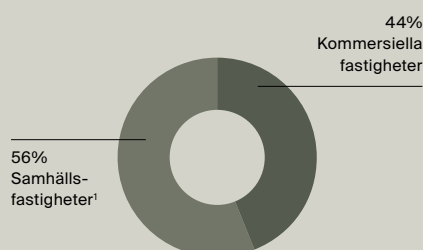
I Palma, Spanien färdigställdes ett hotell 2021 och ytterligare ett hotell färdigställs 2023. I juli 2023 tecknades avtal om försäljning av båda hotellen.



Fastighetsvärde, Mdkr

Förvaltningsresultat, Mkr

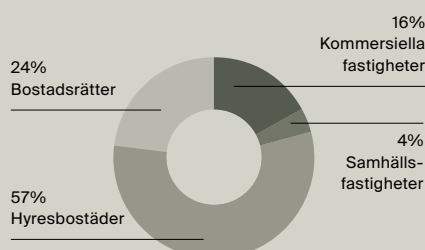
Förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde
Totalt 8 000 Mkr

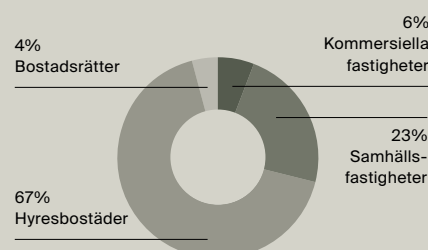
1) Varav 236 hyresbostäder

Pågående projekt och projekteringsfastigheter



Fastighetsvärde
Totalt 2 183 Mkr

Byggrättsportfölj



Uthyrbar yta
Totalt 583 Tkvm

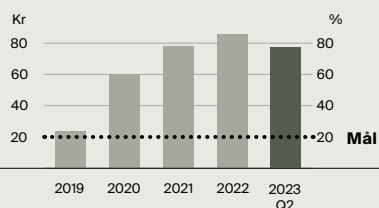
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

45,2 %

Genomsnittlig årlig tillväxt
2019-Q2 2023



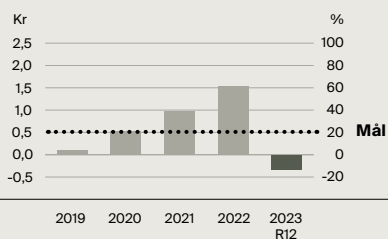
Långsiktigt substansvärde per aktie, Kr

Förvaltningsresultat

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

94,6 %

Genomsnittlig årlig tillväxt
2019-Q2 2023



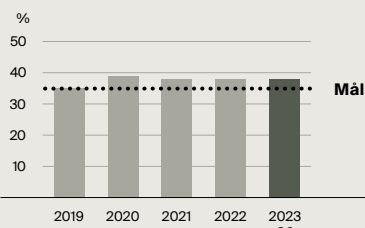
Förvaltningsresultat per aktie, Kr

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

38,2 %

30 juni 2023



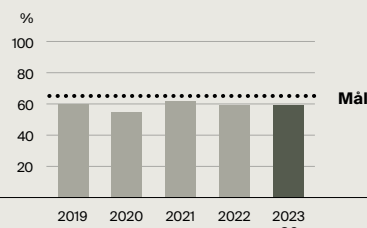
Soliditet, %

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

58,8 %

30 juni 2023



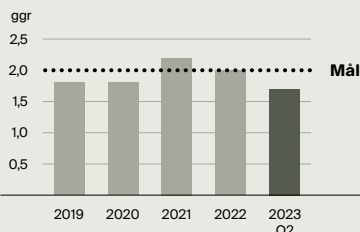
Belåningsgrad, %

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,7 ggr

30 juni 2023



Räntetäckningsgrad, ggr

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.

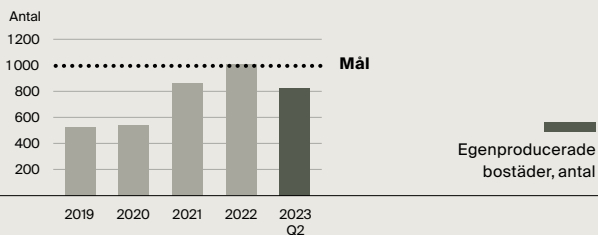
Operativa mål

Pågående byggnation

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

825

30 juni 2023

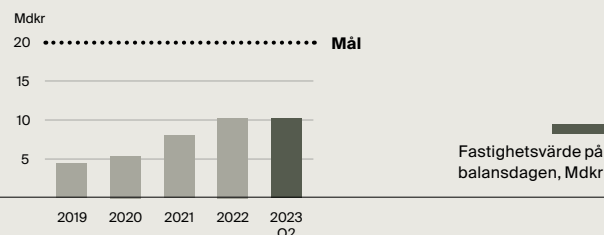


Fastighetsvärde

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

10,2 Mdkr

30 juni 2023

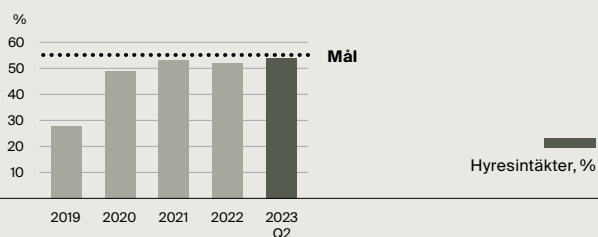


Hyresintäkter

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

54 %

30 juni 2023

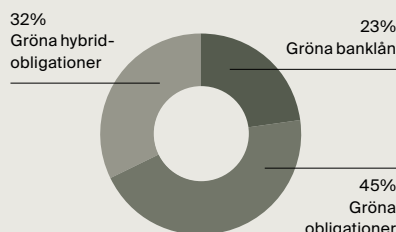


Hållbarhetsmål

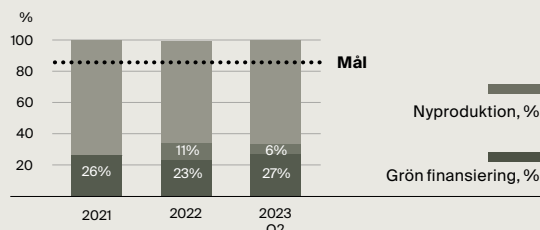
Grön finansiering

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	2				2	
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	2	27			29	
Brons	1				1	
Certifieras ej				27	27	
Summa	7	27	0	27	61	3

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

Klimatmål

Utsläpp av växthusgaser ska minska med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2. Utsläpp i scope 3 ska mätas och minskas. Målet har validerats och publicerats av Science Based Target initiative.

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

Genovas har satt klimatmål som under kvartalet har validerats och publicerats av Science Based Target initiative. Målet är att minska bolagets utsläpp av växthusgaser med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3. Det nya klimatmålet kompletterar Genovas befintliga hållbarhetsmål som avser miljöcertifiering och grön finansiering.



Handelsmannen 1, Norrtälje

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 förvärvas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

I juni frånträdde fastigheten Gredelby 7:89 i centrala Knivsta. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 6,0 Mkr och återstående avtalstid är cirka 4,5 år. Under kvartalet har en fastighet i Enköping omklassificerats till projekteringsfastighet. Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 82 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 8 Mdkr fördelat på 365,6 Tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 11 Mdkr.

Hyresavtal

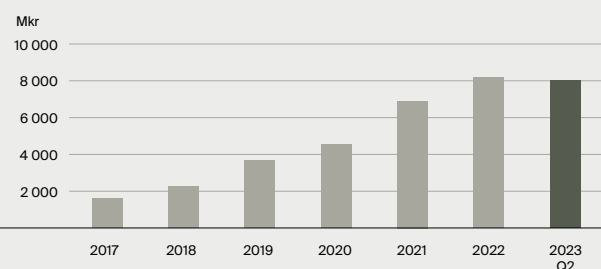
Vid periodens utgång hade Genova cirka 450 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5,3 år samt 236 avtal för hyresbostäder.

Av totala kontrakterade hyresintäkter uppgick andelen från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster till cirka 54 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 61 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Under andra kvartalet färdigställdes ytterligare 66 bostäder i projekt Tryckeriet i Norrtälje med ett hyresvärde om cirka 6,0 Mkr.

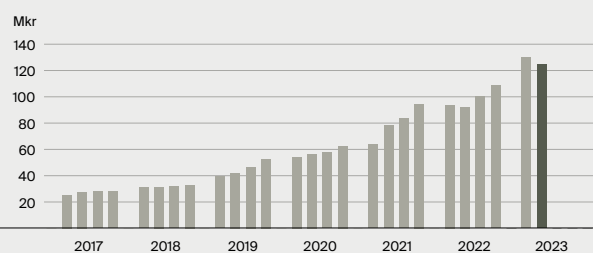
Utveckling värde förvaltningsfastigheter

30 juni 2023



Hyresintäkter per kvartal

30 juni 2023

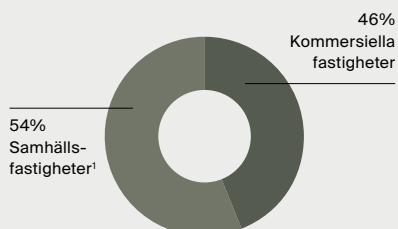


Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

30 juni 2023

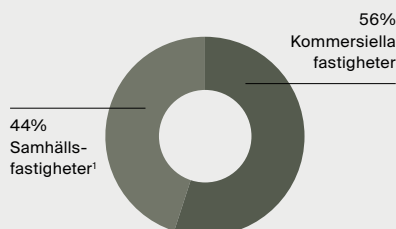
Fastighetsvärde

Totalt 8 000 Mkr



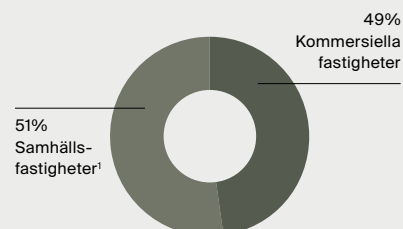
Uthyrbar yta

Totalt 365,6 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 543 Mkr



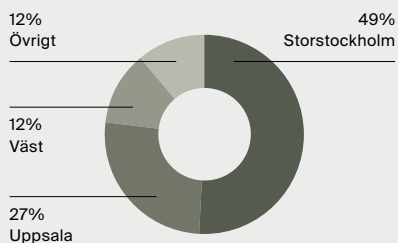
1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter per geografi

30 juni 2023

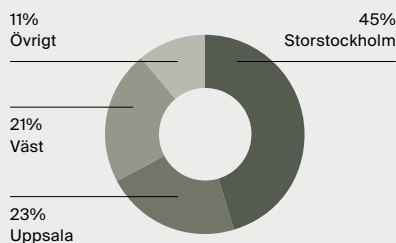
Fastighetsvärde

Totalt 8 000 Mkr



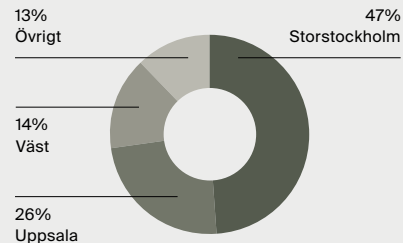
Uthyrbar yta

Totalt 365,6 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 543 Mkr



Fördelning hyresintäkter

30 juni 2023

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	249	49
Bostäder ¹	25	5
Livsmedel	35	7
Övrigt kommersiellt	196	39
Summa hyresintäkter	505	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		6,7 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

30 juni 2023

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2023	80	4	12	2
2024	139	55	73	14
2025	83	67	100	20
2026	70	58	82	16
2027	25	18	28	5
>2027	53	105	188	37
Summa	450	307	482	95
Hyresbostäder	236	13	23	5
Totalt	626	320	505	100
Vakant		46	38	
Totalt		366	543	

Fastighetsbeståndet

30 juni 2023

	Antal fastig- heter		Uthyr- bar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, %	Kontrak- terad års- hyra ² , Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori ¹														
Kommersiella fastigheter	52	201 090	3 525	17 531	261	1 297	89,9	235	-67	-332	168	835		
Samhällsfastigheter ³	30	164 510	4 475	27 200	282	1 715	95,9	271	-60	-363	211	1 282		
Summa per fastighets- kategori	82	365 600	8 000	21 882	543	1 485	93,1	505	-127	-346	379	1 036		
Per geografi														
Storstockholm	34	168 388	4 085	24 261	266	1 580	95,5	254	-59	-353	195	1 157		
Uppsala	17	79 574	2 057	25 848	130	1 632	92,3	120	-34	-426	86	1 080		
Väst	23	78 652	958	12 184	79	1 007	89,8	71	-18	-230	53	674		
Övrigt	8	38 986	900	23 075	68	1 740	88,6	60	-15	-390	45	1 152		
Summa per geografi	82	365 600	8 000	21 882	543	1 485	93,1	505	-127	-346	379	1 036		
Varav Järngrinden	21	63 046	711	11 273	61	967	86,7	53	-13	-200	40	639		
Pågående byggnation			973											
Planerade projekt			1 210											
Totalt enligt balansräkning			10 183											
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	1	4 090	83	44 494	9	2 231	100	9	-2	-375	8	1 856		
Totalt	83	369 690	10 266		552	1 493	93,2	514	-128	-346	386	1 045		
Därutöver:														
Fastigheter ägda via JV			789											

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter om 12 Mkr.

3) Varav 239 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter.

4) Avser del av projekt Korsängen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 182 Mkr men per den 30 juni är motsvarande 99 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. Intjänings-

förmågan 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 administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolv månadersperiod, rensat för eventuella kostnader av engångskaraktär.

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

Bedömd intjäningsförmåga per 30 juni 2023

Mkr	Förvaltnings- fastigheter Genova	Förvaltnings- fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings- fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	482	61	543	80	623
Vakans	-30	-8	-38	0	-38
Hyresintäkter	452	53	505	80	585
Fastighetskostnader	-114	-13	-127	-12	-139
Driftsöverskott	338	40	379	68	447
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-4	-21	0	-21
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	12	4	16	4	20
Finansnetto	-218	-20	-238	-53	-291
Förvaltningsresultat	115	20	135	19	154



Lillsätra 2, Stockholm

Projektutveckling

Genovas organiska tillväxt sker genom projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler där projektportföljen i huvudsak hänför sig till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärf 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 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.

Efter periodens slut tecknades avtal om avyttring av båda dessa hotell med planerat frånträde i september 2023.

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 Wallenbergsskolan 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 perioden frånträtt ett hyresrättsprojekt innehållandes 92 hyresbostäder och ett bostadsrättsprojekt med 23 bostadsrätter, båda belägna i Borås. Järngrindens pågående projekt i Mark omfattar 13 bostadsrätter och projekten kommer att färdigställas och frånträdas under 2023. Utöver detta har Järngrinden ett pågående projekt i Borås via joint ventures omfattande 24 bostadsrätter.

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 i stället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni av de framtida byggrätterna uppgår till cirka 3,4 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 30 juni ett bokfört värde om cirka 2,0 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,4 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.

8 934

Antal bostadsbyggrätter

1,4 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj

977 Mkr

Bedömt hyresvärde



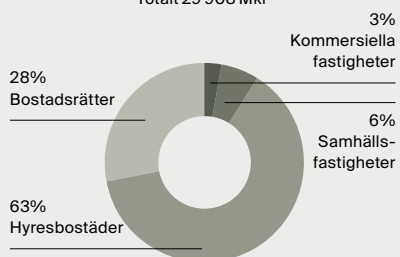
Gredelby 21:1, Knivsta

Projektutveckling per fastighetskategori

30 juni 2023

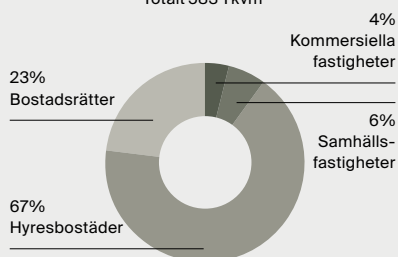
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 29 908 Mkr



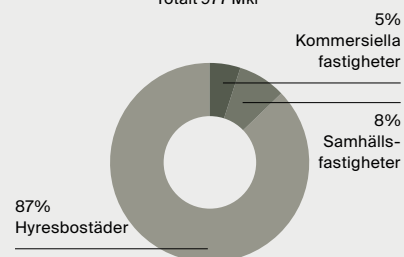
Uthyrbar yta

Totalt 583 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 977 Mkr

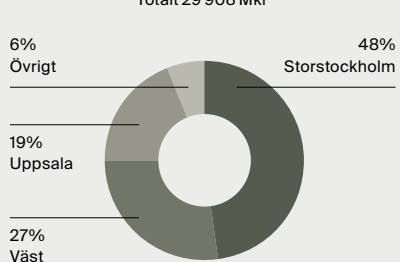


Projektutveckling per geografi

30 juni 2023

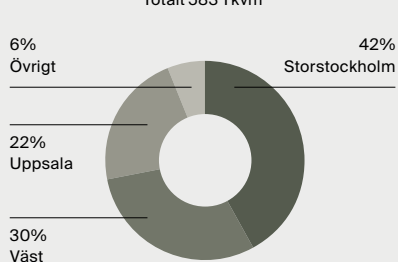
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 29 908 Mkr



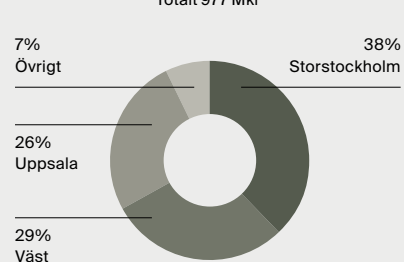
Uthyrbar yta

Totalt 583 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 977 Mkr





Handelsmannen 1, Norrtälje

Pågående byggnation

30 juni 2023

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2023/ Q2 2024	246	12 752	-	601	47 130	25	1933	526	290	306
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q3 2023/ Q1 2025	116	7 289	323	380	49 921	17	2 274	350	177	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1/Q3 2024	160	8 031	244	389	47 009	19	2 283	381	193	198
Hotell Can Oliver ⁴	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q3 2023	40	3 300	-	246	74 681	13	3 800	263	247	230
Viby, Etapp 1 ⁵	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	492	47 213	22	2 132	429	87	87
Viby, Etapp 1 ⁵	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	306	54 000	15	2 600	238	41	41
Järngrinden ⁶	Borås	Egen förvaltning			72	4 048	-	150	36 993	6	1 600	134	-	-
Järngrinden ⁶	Borås	BRF			60	2 484	-	148	59 402	-	-	122	112	112
Summa pågående byggnationer					825	46 633	7 930	2 712	49 704	117	2 243	2 443	1 148	973

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. Under kvartalet har 52 lägenheter färdigställts och övergått till förvaltning (Genovas ekonomiska ägarandel motsvarar färdigställande av 26 lägenheter).

4) Hotell Can Oliver är avtalat om avyttring och kommer att frånträdas under Q3.

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

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

7) Varav 23 lägenheter är färdigställda och kommer att överlämnas till bostadsrättsföreningen under nästa kvartal.

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 30 juni 2023

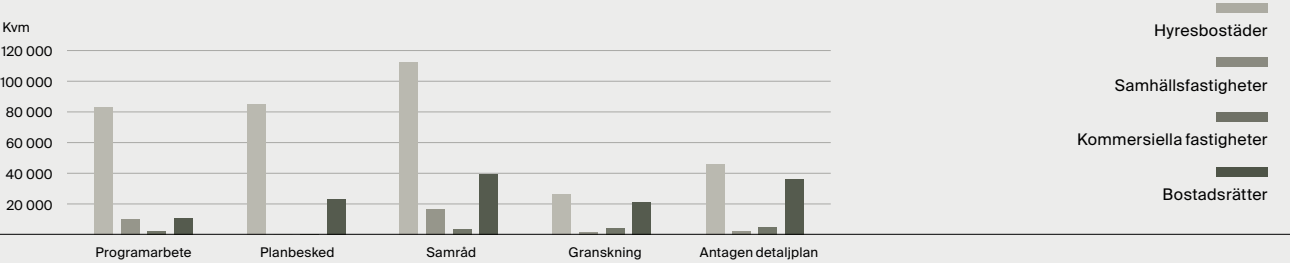
Projekt	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
	Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	6 079	352 422	-	16 951	48 099	765	2 172	14 493	613	665
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 357	44 973	64	2 125	1 122	46	46
Kommersiella fastigheter	-	-	15 574	550	40 072	31	2 228	541	93	96
Bostadsrätter	1 845	130 647	-	8 339	63 827	-	-	6 734	375	403
Summa per kategori	8 109	497 484	31 325	27 196	51 609	860	2 164	22 891	1 127	1 210
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	2 028	115 964	17 292	7 151	53 661	315	2 365	6 049	322	362
Uppsala	1 590	86 495	12 065	4 434	45 361	214	2 168	3 776	139	149
Väst	2 121	137 043	1 968	6 075	44 029	276	1 984	5 274	221	221
Övrigt	525	27 335	-	1 198	43 831	55	2 028	1 057	70	75
Summa per geografi	6 264	366 837	31 325	18 858	47 584	860	2 164	16 156	752	807
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 171	82 448	-	5 775	70 045	-	-	4 598	221	248
Uppsala	219	11 030	-	591	53 584	-	-	494	16	16
Väst	415	32 419	-	1 745	53 816	-	-	1 433	136	136
Övrigt	40	4 750	-	228	48 000	-	-	209	2	2
Summa per geografi	1 845	130 647	-	8 339	63 827	-	-	6 734	375	403
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 199	198 412	17 292	12 926	59 924	315	2 365	10 647	543	610
Uppsala	1 809	97 525	12 065	5 025	46 195	214	2 168	4 271	155	165
Väst	2 536	169 462	1 968	7 820	45 891	276	1 984	6 707	357	357
Övrigt	565	32 085	-	1 426	44 448	55	2 028	1 266	72	77
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	8 109	497 484	29 477	27 196	51 609	860	2 164	22 891	1 127	1 210
Varav Järngrinden	2 063	130 292	1 038	6 160	46 902	197	1 995	5 194	357	357

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% redovisas som helägda. Planerade projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta 30 juni 2023



Joint Ventures och intresseföretag

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

Per den 30 juni 2023 ägde Genova andelar i fyra joint ventures samt ägde

indirekt andelar i ett antal intresseföretag via ägandet i Järngrinden. Under perioden har Genova avyttrat sin andel i GenovaFastator till Fastator. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 17 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 1 578 Mkr varav Genovas andel uppgår till cirka 789 Mkr.

Genovas andel av antalet bostadsbygrätter uppgår till cirka 1 400 fördelat på cirka 93 Tkvm.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag har påverkats av negativa värdeförändringar om cirka 29 Mkr.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

30 juni 2023

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
Andel av Järngrindens intressebolag	49	261	Västsverige	5	256	400	25
SBBGenova Gåshaga	50	113	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	87	Stockholm	4	224	192	12
GenovaRedito	50	73	Knivsta	2	14	142	9
Greenova	50	8	Stockholm	5	95	285	24
		542		17	789	1404	93



Korsängen 20:47, Enköping

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jul 2022 -jun 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	254,5	185,7	125,5	92,1	463,4	394,7
Driftskostnader	-51,0	-40,5	-20,6	-17,2	-94,6	-84,1
Underhållskostnader	-11,5	-8,8	-6,7	-4,0	-26,4	-23,7
Fastighetsskatt	-5,6	-4,1	-2,8	-2,1	-10,5	-9,1
Summa Fastighetskostnader	-68,0	-53,4	-30,0	-23,3	-131,5	-116,9
Driftsöverskott	186,4	132,3	95,5	68,8	331,9	277,8
Central administration fastighetsförvaltning	-11,5	-11,4	-4,9	-5,8	-23,2	-23,2
Central administration projektutveckling	-18,7	-13,9	-8,0	-7,1	-33,1	-28,3
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	-18,6	17,4	-8,3	4,4	3,3	39,3
Finansnetto	-113,5	-68,1	-61,5	-34,9	-190,2	-144,9
Förvaltningsresultat	24,1	56,3	12,8	25,4	88,6	120,8
Resultat från nyproduktion bostäder	43,0	-	10,4	-	32,6	0,0
Övriga intäkter	-	0,6	0,0	0,2	2,0	2,6
Övriga kostnader	-2,2	-	-	-	-2,2	-
Värdeförändringar fastigheter	-302,9	370,0	-205,6	199,8	-474,1	198,7
Värdeförändringar derivat	36,3	-	36,0	-	36,3	-
Valutakurseffekter fastigheter	19,5	3,8	15,5	0,8	17,8	2,2
Resultat före skatt	-182,2	430,7	-130,9	226,2	-288,6	324,2
Inkomstskatt	33,8	-88,2	24,3	-50,7	53,7	-68,3
Periodens resultat	-148,3	342,5	-106,6	175,5	-234,9	255,9
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-148,3	342,5	-106,6	175,5	-234,9	255,9
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	-182,5	321,7	-117,8	175,9	-280,7	223,5
Innehav utan bestämmande inflytande	34,2	20,8	9,6	-0,4	45,8	32,5
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-182,5	321,7	-117,8	175,9	-280,7	223,5
Innehav utan bestämmande inflytande	34,2	20,8	9,6	-0,4	45,8	32,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	-4,89	7,06	-3,04	3,87	-7,97	3,98
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	41 977	45 613	41 977	45 613	41 977
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 391	41 977	45 613	41 977	43 661	41 977

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

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser perioden januari–juni 2022.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 254,5 Mkr (185,7). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 37 procent. Hyresintäkterna för det andra kvartalet uppgår till 125,5 Mkr (92,1). Tillväxten i hyresintäkterna hänförs sig främst till ett växande fastighetsbestånd.

Intäkterna från jämförbart bestånd är 16,7 Mkr högre jämfört med föregående år, vilket främst är en följd av 2023 års inflationsjustering och högre hyrestillägg avseende energi.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid perioden utgång uppgick till 93,1 procent (95,1).

Utveckling intäkter			
Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	194,9	178,2	9
Tillkomna fastigheter	57,2	3,2	e/t
Sålda fastigheter	2,4	4,3	e/t
Hyresintäkter	254,5	185,7	37
Kommersiella fastigheter	122,1	80,9	51
Samhällsfastigheter	132,4	104,8	26
Hyresintäkter	254,5	185,7	37

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -68,0 Mkr (-53,4), vilket motsvarar en ökning på cirka 27 procent. Kvartalets fastighetskostnader uppgår till -30,0 Mkr (-23,3). Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år samt högre energikostnader.

Utveckling fastighetskostnader			
Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-53,8	-51,9	4
Tillkomna fastigheter	-13,9	-0,7	e/t
Sålda fastigheter	-0,3	-0,8	e/t
Fastighetskostnader	-68,0	-53,3	27
Kommersiella fastigheter	-32,8	-26,7	23
Samhällsfastigheter	-35,3	-26,7	32
Fastighetskostnader	-68,0	-53,4	27

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-253	-319	-283
Underhåll	-34	-37	-36
Fastighetsskatt	-45	-7	-28
Totalt	-332	-363	-346

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 186,4 Mkr (132,3), vilket motsvarar en ökning på 41 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 73,3 procent, vilket är högre jämfört med motsvarande period föregående år då den uppgick till 71,2 procent. Den högre överskottsgraden är en effekt av inflationsjustering av hyresintäkter samt fastigheter tillkomna under föregående och innevarande år genom färdigställda projekt och förvärv.

Kvartalets driftsöverskott uppgår till 95,5 Mkr (68,8 Mkr) med en överskottsgrad på 76,1 procent (74,7).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 30,2 Mkr (25,3), vilket motsvarar en ökning om 19 procent. Ökningen är framför allt ett resultat av den växande verksamheten inklusive förvärvet av Järngrinden.

Central administration

Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-1,9	-5,0
Personalkostnader	-8,4	-4,9
Avskrivningar och leasing	-1,2	-1,5
Central administration fastighetsförvaltning	-11,5	-11,4
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-3,1	-6,1
Personalkostnader	-13,7	-6,0
Avskrivningar och leasing	-1,9	-1,8
Central administration projektutveckling	-18,7	-13,9

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 har under perioden uppgått till -18,6 Mkr (17,4) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar samt avyttring av GenovaFastator. Den negativa resultateffekten jämfört med 2022 om cirka -29 Mkr är hänförlig till värdeförändringar på fastigheter.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -113,5 Mkr (-68,1) 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 perioden har 52,8 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 5,5 procent (6,1 procent inklusive obligationslån och byggnadskreditiv). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -9,2 Mkr (-7,2) som avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,7 ggr (2,0). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto		
Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Ränteintäkter	16,1	1,5
Räntekostnader lån	-118,7	-62,0
Räntekostnader leasing	-0,8	-0,8
Övriga finansiella kostnader	-10,0	-6,8
Finansnetto	-113,5	-68,1

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 24,1 Mkr (56,3), vilket är en minskning med 57 procent. Minskningen är hänförlig till negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures om cirka 29 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.

I juni färdigställdes och avyttrats Järngrindens bostadsrättsprojekt i Borås med en resultateffekt om 10,4 Mkr. Projektet bestod av 23 nyproducerade lägenheter.

Värdeförändringar fastigheter

Ökade avkastningskrav om i genomsnitt cirka 50 punkter har under perioden påverkat värden negativt.

Värdeförändringar fastigheter		
Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Förändring driftnetto	-39,1	38,2
Pågående byggnation	-41,3	120,3
Mark- och outnyttjade byggrätter	-52,3	137,7
Förändring avkastningskrav	-160,2	23,6
Förvärv	-	50,2
Försäljningar	-10,1	-
Värdeförändringar fastigheter	-302,9	370,0

Värdeförändringar derivat

Posten består huvudsakligen av förändringar av verkligt värde på en ränteswap om 800 Mkr.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 33,8 Mkr (-88,2) 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 404 Mkr (377) samt obeskattade reserver om cirka 85 Mkr (73). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning		
Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Resultat före skatt	-182,2	430,7
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	37,5	-88,7
Ej skattepliktiga intäkter	12,8	3,6
Ej avdragsgilla kostnader	-7,0	-4,2
Ej avdragsgillt räntenetto	-26,8	-
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	12,3	-
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-0,1	-
Återföring vid fastighetstransaktioner	-	1,1
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	0,7	-
Förändring i skattemässiga underskott	2,1	-
Övrigt	2,3	-
Periodens skatt enligt resultaträkningen	33,8	-88,2

Uppskjutna skatteskulder, netto		
Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Temporära skillnader fastigheter	-560,5	-554,9
Obeskattade reserver	-17,6	-15,1
Summa uppskjutna skatteskulder	-578,0	-570,0
Underskottsavdrag	83,3	77,7
Summa uppskjutna skattefordringar	83,3	77,7
Uppskjutna skatteskulder, netto	-494,7	-492,3

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -148,3 Mkr (342,5). Jämfört med 2022 har driftöverskottet ökat och förvaltningsresultatet minskat under första halvåret 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	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	202,9	-	202,9
Förvaltningsfastigheter	7 999,9	7 596,2	8 183,2
Pågående nyanläggningar	860,9	1 119,5	860,5
Projekteringsfastigheter	1 209,7	132,7	1 023,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	18,3	-	18,9
Nyttjanderättstillgångar	7,4	30,5	32,6
Inventarier	5,1	3,3	4,7
Uppskjutna skattefordringar	83,3	77,7	81,1
Andelar i joint ventures och intresseföretag	542,5	848,2	556,1
Derivat	42,2	-	-
Övriga långfristiga fordringar	292,4	278,4	301,1
Summa anläggningstillgångar	11 264,5	10 086,5	11 264,2
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	112,3	-	197,0
Hyresfordringar och kundfordringar	73,3	19,2	33,3
Övriga fordringar	166,6	183,6	186,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77,5	41,7	38,4
Likvida medel	374,0	201,9	257,7
Summa omsättningstillgångar	803,7	446,4	712,9
SUMMA TILLGÅNGAR	12 068,1	10 532,9	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	1 314,1	1 647,3	1 535,7
Hybridobligation	800,0	800,0	800,0
Innehav utan bestämmande inflytande	783,9	123,5	749,8
Summa eget kapital	4 605,3	4 080,7	4 595,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	4 816,6	3 952,0	4 151,1
Obligationslån	721,6	1 262,4	742,0
Leasingskuld	30,1	25,2	29,5
Övriga långfristiga skulder	62,9	3,1	63,0
Uppskjutna skatteskulder	578,0	570,0	619,5
Summa långfristiga skulder	6 209,2	5 812,7	5 605,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	373,6	361,8	901,2
Obligationslån	416,7	5,9	533,2
Checkräkningskredit	36,6	-	0,0
Leverantörsskulder	122,7	80,5	93,9
Leasingskuld	2,9	5,3	4,8
Aktuella skatteskulder	14,2	5,2	11,2
Övriga skulder	176,8	47,6	130,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110,2	133,2	101,4
Summa kortfristiga skulder	1 253,7	639,5	1 776,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 068,1	10 532,9	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				-182,5		34,2	-148,3
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				-182,5		34,2	-148,3
Transaktioner med ägare							
Utdelning hybridobligation				-39,3			-39,3
Nyemission stamaktier	3 636	4,4	193,1				197,4
Utgående balans per 30 juni 2023	45 613	54,7	1 652,6	1 314,0	800,0	783,9	4 605,3

Kommentar till balansräkningen

Belopp inom parentes avser 31 december 2022.

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 82 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. Under perioden har en fastighet avyttrats och en fastighet har omklassificerats till projekteringsfastighet.

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 färdigställd och avyttrats i början av 2023. Projekten redovisas som Pågående bostadsprojekt under omsättningstillgångar.

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet exklusive Järngrindens bestånd externvärderas kvartalsvis. Per den 30 juni 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	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Ingående värde förvaltningsfastigheter	8 183,2	6 902,6	6 902,6
+ Förvärv	-	345,0	1 055,3
+ Till- och ombyggnation	34,4	26,5	56,8
- Försäljningar	-87,9	-228,5	-228,5
+/- Omklassificeringar	135,1	300,0	341,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	-264,9	250,6	55,7
Utgående värde förvaltningsfastigheter	7 999,9	7 596,2	8 183,2
Ingående värde pågående nyanläggningar	860,5	945,8	945,8
+ Förvärv	-	-	0,0
+ Nybyggnation	222,1	353,4	622,6
- Försäljningar	-	-	0,0
+/- Omklassificeringar	-173,7	-300,0	-864,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	-48,0	120,3	156,7
Utgående värde pågående nyanläggningar	860,9	1 119,5	860,5
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 023,2	114,1	114,1
+ Förvärv	-	-	336,1
+/- Omklassificeringar	50,4	-	523,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	30,0	-	-10,9
+ Aktiveringar	106,0	18,6	60,9
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 209,6	132,7	1 023,2
Ingående värde pågående bostadsprojekt	197,0	-	-
+ Förvärv	-	-	197,0
+ Nybyggnation	25,3	-	-
- Försäljningar	-110,0	-	-
Utgående värde pågående bostadsprojekt	112,3	0,0	197,0
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 182,7	8 848,4	10 264,0
Förvaltningsfastigheter	7 999,9	7 596,2	8 183,2
Pågående byggnation	860,9	1 037,0	860,5
Planerade projekt	1 209,6	215,2	1 023,2
Pågående bostadsprojekt	112,3	-	197,0
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 182,7	8 848,4	10 264,0

Direktavkastningskrav per kategori

%	30 juni 2023	30 juni 2022
Kommersiella fastigheter ¹	6,0	5,5
Samhällsfastigheter	4,9	4,5
Totalt	5,4	4,9

1) Avser genomsnittliga direktavkastningskrav på restvärdet för Genovas helägda och konsoliderade förvaltningsfastigheter. Baseras på externa värderingar för förvaltningsfastigheter.

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	30 juni 2023	30 juni 2022
Hyresvärde kr/kvm	1 485	1 439
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	95
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	-346	-330
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 036	1 039
Överskottsgrad, % ¹	75	76
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	21 882	25 689
Uthyrningsbar yta, tkvm	365,6	295,7
Antal fastigheter	82	63

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni till 4 605,3 Mkr (4 595,5) och soliditeten till 38,2 procent (38,4).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 5 100,0 Mkr (5 134,0), vilket motsvarar en minskning med 1 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick

till 3 516,1 Mkr (3 584,1), vilket motsvarar en minskning med 2 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 77,09 kronor per aktie (85,38).

Substansvärde

	30 juni 2023		30 juni 2022		31 dec 2022	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 605,3	100,96	4 080,7	97,21	4 595,5	109,48
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	578,0	12,67	570,0	13,58	619,5	14,76
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-83,3	-1,83	-77,7	-1,85	-81,1	-1,93
Hybridobligation	-800,0	-17,54	-800,0	-19,06	-800,0	-19,06
Innehav utan bestämmande inflytande	-783,9	-17,19	-123,5	-2,94	-749,8	-17,86
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 516,1	77,09	3 649,5	86,94	3 584,1	85,38

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 juni 2023 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om 6 239 Mkr (6 334) vilket motsvarade en belåningsgrad om 58,8 procent (59,1) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 5,5 procent (4,5 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 30 juni 2023 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 38,2 procent (38,4).

Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 30 juni och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under perioden januari till juni. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats.

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 30 juni 2023 till 2,4 år (2,6). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på sidan 26.

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.

Under perioden har Genova återköpt obligationer till ett belopp om 142,5 Mkr varav 115 Mkr i obligationslånet om 525 Mkr med förfall i september 2023 och 27,5 Mkr i obligationslånet om 750 Mkr med förfall i september 2024. Efter återköpen har Genova under 2023 förfall i kreditförfallostrukturen nedan om 780 Mkr. Av dessa avser 410 Mkr befintliga obligationslån som bolaget kommer att återbetala med befintlig likviditet och således minska sin skuldsättning. Cirka 370 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 1 460 Mkr. I beloppet ingår kassa med 374 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 574 Mkr samt 512 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

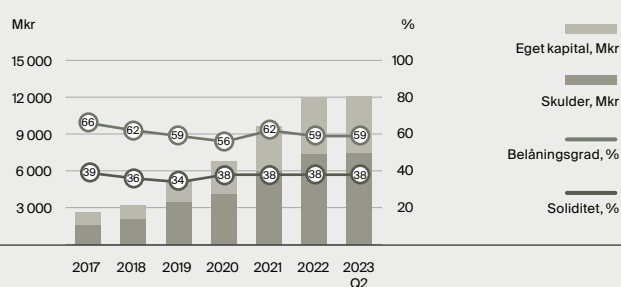
Räntebindning

Genova har historiskt arbetat med kort räntebindning som ett led i Genovas uppbyggnad av nuvarande fastighetsbestånd. Strategin framgent strävar efter att finna en bättre balans i räntestrategin för att skapa största möjliga förutsägbarhet. Således utvärderas regelbundet de derivatmöjligheter som marknaden erbjuder.

Per 30 juni 2023 finns två avtal om räntetak och en ränteswap. Avtalet om räntetak begränsar räntebasen till 5,0 procent för 230 Mkr och löper ut juli 2025. Under första kvartalet 2023 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.

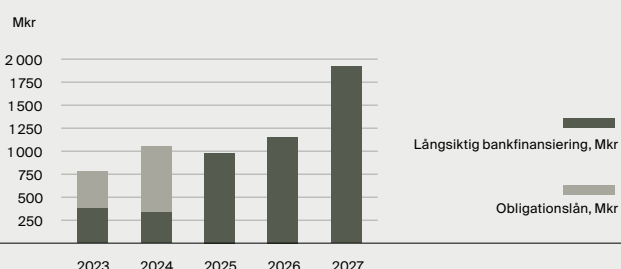
Kapitalstruktur

30 juni 2023



Kreditförfallostruktur

30 juni 2023



Kreditportfölj

30 juni 2023

	Kredit- avtal	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Snittränta¹, %
Löptid				
2023²	784	784	-	7,57
2024³	1 108	1 058	50	7,82
2025	1 280	980	300	5,59
2026	1 153	1 153	-	5,70
2027	2 091	1 921	171	4,97
2028	10	10	-	3,69
Totalt	6 425	5 904	521	6,07
Byggnadskreditiv	940	428	512	6,38
Totalt	7 365	6 332	1 032	6,09
Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv	5 292	4 771	521	5,48

1) Genomsnittliga räntenivåer är beräknade utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per 30 juni och beaktar ej ett genomsnitt över hela perioden.

2) 410,0 Mkr (netto efter återköp av 115,0 Mkr) avser obligation räntesats 5,25 procent.

3) 722,5 Mkr (netto efter återköp av 27,5 Mkr) avser obligation räntesats 4,50 procent.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 juni 2023	30 juni 2022	31 dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	24,1	56,3	120,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*	9,2	-12,1	-41,0
Övriga intäkter	-	0,6	2,6
Övriga kostnader	-2,2	-	-
Betald skatt	-4,3	-0,7	2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	26,8	44,1	84,9
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	-48,6	-3,3	-9,9
Förändring övriga rörelsefordringar	-21,9	-56,7	-58,1
Förändring leverantörsskulder	76,5	24,6	25,2
Förändring övriga rörelseskulder	33,3	11,5	37,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66,0	20,2	79,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-373,1	-743,5	-1 095,7
Investeringar i inventarier	-0,3	-0,1	0,6
Försäljning av fastigheter	231,3	228,5	228,5
Investeringar i dotterföretag ¹⁾	-	-	149,5
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-2,1	-34,7	-48,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144,3	-549,8	-765,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	197,9	-	-
Emission hybridobligation	-	98,5	98,5
Upptagna lån	479,8	546,7	922,0
Amortering av lån	-442,3	-204,6	-336,0
Lämnad utdelning	-39,3	-25,2	-56,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	194,5	415,4	628,0
Periodens kassaflöde	116,3	-114,2	-58,3
Likvida medel vid periodens början	257,7	316,1	316,0
Likvida medel vid periodens slut	374,0	201,9	257,7
<i>*) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	3,1	3,4	5,5
Resultat från andelar i joint ventures	10,9	-17,4	-39,3
Upplupen ränta	-4,9	1,9	-7,2
	9,2	-12,1	-41,0
Erhållen ränta	14,5	1,5	8
Betald ränta	-125,3	-62,8	-155

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

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-jun 2023				Jan-jun 2022			
	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	254,5			254,5	185,7			185,7
Summa intäkter	254,5			254,5	185,7			185,7
Fastighetskostnader	-68,0			-68,0	-53,4			-53,4
Summa fastighetskostnader	-68,0			-68,0	-53,4			-53,4
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	186,4			186,4	132,3			132,3
Central administration	-11,5		-18,7	-30,2	-11,4		-13,9	-25,3
Resultat från andelar i joint ventures	-18,6			-18,6	17,4			17,4
Finansnetto	-113,5			-113,5	-68,1			-68,1
Resultat från nyproduktion bostäder			43,0	43,0				-
Övriga intäkter				-			0,6	0,6
Övriga kostnader			-2,2	-2,2				0,0
Värdeförändringar fastigheter	-302,9			-302,9	370,0			370,0
Värdeförändringar derivat	36,3			36,3				0,0
Valutakurseffekt fastighet	19,5			19,5	3,8			3,8
Resultat före skatt	-204,3		22,1	-182,2	444,0		-13,3	430,7
Segment specifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 999,9				7 596,2			
Pågående nyanläggningar	860,9				1 119,5			
Projekteringsfastigheter	1 209,7				132,7			
Andelar i joint ventures	542,5				848,2			
Segment specifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	34,4				743,5			

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-jun 2023	Jan-jun 2022	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-dec 2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Pågående byggnation, antal	825	863	825	863	1 006
Färdigställda bostäder, antal	181	-	89	-	179
Totalt antal byggrätter, antal	8 934	7 110	8 933	7 110	9 322
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	201,1	156,0	201,1	156,0	207,6
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	164,5	139,7	164,5	139,7	160,4
Total uthyrbar yta, tkvm	365,6	295,7	365,6	295,7	368,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	95,1	93,1	95,1	94,0
Överskottsgrad, %	73,3	71,2	76,1	74,7	70,4
Nettoinvesteringar, Mkr	142,2	515,1	515,1	484,7	717,2
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	-12,9	17,7	-9,1	17,8	6,2
Soliditet, %	38,2	38,7	38,2	38,7	38,4
Belåningsgrad, %	58,8	60,7	58,8	60,7	59,1
Genomsnittlig räntenivå, %	5,5	2,7	5,5	2,7	4,5
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	6,1	3,5	6,1	3,5	5,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,0	1,6	2,0	2,0
Kapitalbindningstid, antal år	2,4	3,1	2,4	3,1	2,6
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	41 977	45 613	41 977	41 977
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 391	41 977	45 391	41 977	41 977
Förvaltningsresultat per aktie, Kr	-0,33	0,74	-0,58	0,28	1,53
Tillväxt förvaltningsresultat R12, per aktie före utdelning, %	-17,7	17,8	-17,7	17,8	16,5
Resultat per aktie, Kr	-4,89	7,06	-3,04	3,87	3,98
Eget kapital, Mkr	4 605,3	4 080,7	4 605,3	4 080,7	4 595,5
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	3 021,4	3 157,2	3 021,4	3 157,2	3 045,7
Eget kapital per aktie, Kr	66,24	75,21	66,24	75,21	72,56
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 100,0	4 573,0	5 100,0	4 573,0	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 516,1	3 649,5	3 516,1	3 649,5	3 584,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, Kr	77,09	86,94	77,09	86,94	85,38

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	-	6,9	-	-	7,0
Summa rörelsens intäkter	-	6,9	-	-	7,0
Övriga externa kostnader	-2,9	-3,4	-1,5	-1,4	-5,6
Personalkostnader	-4,6	-5,6	-2,3	-2,4	-11,5
Summa rörelsens kostnader	-7,5	-9,0	-3,8	-3,7	-17,1
Rörelseresultat	-7,5	-2,1	-3,8	-3,7	-10,1
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-5,5	-	-	-83,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	48,8	-	30,7	18,1	136,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-58,2	-36,8	-31,5	-26,7	-87,0
Resultat från finansiella poster	-9,4	-42,3	-0,8	-8,6	-33,5
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	10,7
Resultat före skatt	-16,9	-44,4	-4,6	-12,3	-32,9
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-0,1
Årets resultat	-16,9	-44,4	-4,6	-12,3	-33,0
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	-16,9	-44,4	-4,6	-12,3	-33,0

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 jun 2023	30 jun 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	1 970,2	1 802,1	1 886,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 810,8	2 609,8	2 726,9
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5,7	3,0	5,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,8	1,2	1,3
	7,6	4,2	6,6
Likvida medel	89,0	108,8	65,1
Summa omsättningstillgångar	96,6	113,0	71,7
SUMMA TILLGÅNGAR	2 907,4	2 722,8	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	-557,3	359,0	-485,1
Periodens/årets resultat	-16,9	-44,4	-33,0
Summa fritt eget kapital	430,5	314,6	293,6
Hybridobligation	800,0	800,0	800,0
Summa eget kapital	1 285,3	1 165,0	1 144,0
Långfristiga skulder			
Obligationslån	721,6	1 262,4	742,0
Summa långfristiga skulder	721,6	1 262,4	742,0
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	408,5	5,9	533,2
Leverantörsskulder	0,3	0,2	0,1
Skulder till koncernföretag	489,0	265,5	355,9
Aktuella skatteskulder	0,1	-	0,2
Övriga skulder	0,8	22,4	22,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,8	1,4	0,6
Summa kortfristiga skulder	900,6	295,4	912,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 907,4	2 722,8	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	1136,2
Omföring i ny räkning			-42,8	42,8		0,0
Årets resultat				-33,0		-33,0
Övrigt totalresultat						-
Summa totalresultat				-33,0		-33,0
Transaktioner med ägare						
Emission hybridobligation					100,0	100,0
Emissionskostnader hybridobligation			-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation			-57,7			-57,7
Utgående balans per 31 december 2022	50,4	811,7	-485,1	-33,0	800,0	1144,1
Ingående balans per 1 januari 2023	50,4	811,7	-485,1	-33,0	800,0	1144,1
Omföring i ny räkning			-33,0	33,0		-
Totalresultat						
Årets resultat				-16,9		-16,9
Övrigt totalresultat				-		-
Summa totalresultat				-16,9		-16,9
Transaktioner med ägare						
Utdelning hybridobligation			-39,3			-39,3
Nyemission stamaktier	4,4	193,1				197,4
Utgående balans per 30 juni 2023	54,7	1 004,8	-557,2	-16,9	800,0	1 285,2

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 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%	+/- 25 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 11 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 13 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 64 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	+/- 509 Mkr	+/- 1 018 Mkr
Justerat fastighetsvärde	10 692/9 674 Mkr	11 201/9 164 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-2,8/3,1 %	-5,3 %/6,5 %
Justerad belåningsgrad	55 %/62 %	53 %/65 %
Effekt på soliditet	1,7 %/-1,8 %	3,2 %/-3,8 %
Justerad soliditet	40 %/36 %	41 %/34 %

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 30 juni 2023 uppgick till 45,70 kr. Per den 30 juni 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. Investerarna 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

30 juni 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	3 237 702	7,10	7,10
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 Resarch 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	186 346	0,41	0,41
SEB Investment Management	199 006	0,44	0,44
Futur Pension	193 195	0,42	0,42
Summa övriga ägare	1 340 105	2,94	2,94
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) hölls i Stockholm den 3 maj 2023.

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 85 kronor och 90 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterbolag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlätit 396 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion. Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2023).

Genova har ytterligare ett incitamentsprogram som löper från 2021 där varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 125 kronor och 10 öre per stamaktie under perioden från och med den 20 juni 2024 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2021).

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 16 augusti 2023

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2023 **27 oktober 2023**

Bokslutskommuniké januari-december 2023 **21 februari 2024**

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 och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 16 augusti 2023 kl. 08.30 CEST.

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

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