

GENOVA



Delårsrapport januari–september / **2023**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–september 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 377,1 Mkr (286,0), en ökning med 32 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 280,7 Mkr (206,1), en ökning med 36 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade med 44 procent till 42,5 Mkr (95,6), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till -18,3 Mkr (55,1), motsvarande -0,40 kr (1,31) per aktie. Minskningen hänför sig främst till ökade räntekostnader och negativa värdeförändringar i joint ventures.
- Periodens resultat uppgick till -201,9 Mkr (415,7), motsvarande -6,53 kr (8,01) per aktie. Minskningen hänför sig främst till negativa värdeförändringar på fastigheter.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna minskade med 7 procent till 3 431,6 Mkr (3 703,0), motsvarande 75,23 kr (88,21) per aktie.

Kvartalet juli–september 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 122,6 Mkr (100,3), en ökning med 22 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 94,3 Mkr (73,8), en ökning med 28 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade med 53 procent till 18,4 Mkr (39,3), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till -3,2 Mkr (24,0), motsvarande -0,07 kr (0,57) per aktie. Minskningen hänför sig främst till ökade räntekostnader.
- Periodens resultat uppgick till -54,1 Mkr (73,2), motsvarande -1,65 kr (0,95) per aktie.

10 340 Mkr¹

Fastighetsvärde

8 934

Bostadsbyggrätter

60,4 %

Belåningsgrad

75,23 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 385 Mkr.

	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Okt 2022 -sep 2023	Jan-dec 2022
Hyresintäkter, Mkr	377,1	286,0	122,6	100,3	485,8	394,7
Driftsöverskott, Mkr	280,7	206,1	94,3	73,8	352,3	277,8
Förvaltningsresultat, Mkr	42,5	95,6	18,4	39,3	67,7	120,8
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	-0,40	1,31	-0,07	0,57	-0,21	1,53
Bostäder under byggnation, antal ¹	811	797	811	797	811	1 006
Färdigställda bostäder, antal	195	66	14	66	308	179
Nettoinvestering, Mkr	394,0	653,8	251,8	138,7	459,4	719,2
Belåningsgrad, %	60,4	61,7	60,4	61,7	60,4	59,1
Soliditet, %	36,3	38,6	36,3	38,6	36,3	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,0	1,5	2,0	1,7	2,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 015,3	4 644,6	5 015,3	4 644,6	5 015,3	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 431,6	3 703,0	3 431,6	3 703,0	3 431,6	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	75,23	88,21	75,23	88,21	75,23	85,38

1) Inklusive 40 hotellrum.

2) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Tredje kvartalet

- I juli tecknades avtal om försäljning av två fullt uthyrda hotellfastigheter i Palma, Mallorca, för cirka 35 MEUR, motsvarande cirka 400 Mkr. Fastigheterna, som ej är av långsiktig strategisk karaktär för bolaget, är lågt belånade och avyttringen tillför Genova nettolikviditet om cirka 350 Mkr som kommer användas för att minska bolagets skuldsättning. Frånträde skedde den 18 oktober 2023.
- I september tecknades ett 15-årigt hyresavtal i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala om cirka 5 000 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 9 Mkr. Uthyrningen kommer medföra en hyresgästanpassning där Genovas totala investeringsåtagande bedöms uppgå till cirka 40 Mkr. Hyresgästen tillträder 4 000 kvm den 1 april 2024 och resterande ytor under 2025.

Händelser efter kvartalets utgång

- Slutlig återbetalning har skett av obligationslån med ISIN SE0013222593 (seniora icke säkerställda obligationer 2019/2023) och med slutgiltigt förfall den 30 september 2023. Det totala kvarstående beloppet som löstes in uppgick till 410 Mkr efter att Genova makulerat sina tidigare återköpta obligationer om 115 Mkr i samband med inlösen.
- Efter periodens utgång avyttrade Genova en fastighet i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, vilket är i linje med bokfört värde. Fastigheten har en uthyrbar yta om cirka 3 300 kvm med lager och lättindustri och är fullt uthyrd med ett årligt hyresvärde om cirka 4,0 Mkr. Genomsnittlig återstående avtalstid är 1,0 år. Frånträde planeras ske den 1 november 2023.



Gredelby 21:1, Knivsta

VD-kommentar

Genovas fastighetsförvaltning och projektutveckling utvecklades väl under perioden och vi växte organiskt med inflyttning av färdigställda hyresbostäder. Samtidigt tyngs förvaltningsresultatet av högre räntekostnader och negativa värdeförändringar i intressebolag. Vi fortsätter vårt metodiska arbete med att stärka likviditeten och minska räntekostnaderna och har bland annat avyttrat icke strategiska tillgångar. Efter periodens utgång har vi även löst ett obligationslån med befintlig likviditet.



”Genova har fortsatt arbetet med att minska skuldsättningen och stärka likviditeten.”

Hyresintäkterna ökade under perioden med 32 procent och driftnettot med 36 procent, främst som en effekt av ett större fastighetsbestånd och färdigställda projekt. Förvaltningsresultatet minskade till 42,5 Mkr jämfört med 95,6 Mkr föregående år, främst som en effekt av högre räntekostnader samt negativa värdeförändringar i intressebolag. Vi redovisar negativa värdeförändringar från fastigheterna om 368 Mkr, framför allt som en följd av ökade avkastningskrav. Sammantaget får detta en negativ påverkan på substansvärdet per aktie.

Finansiering

Genova har fortsatt arbetet med att minska skuldsättningen och stärka likviditeten. Under perioden har vi rest nytt eget kapital om cirka 200 Mkr samt genomfört försäljningar av fastigheter för cirka 500 Mkr som frigjort cirka 400 Mkr i likviditet. Efter periodens slut har vi löst in utestående obligationslån om 410 Mkr. Genova har under 2023 haft som fokus att stå väl rustade inför våra obligationsförfall och det är positivt att vi kunde hantera detta förfall med befintlig likviditet. Sammantaget innebär detta att vi har stärkt balansräkningen och minskat våra räntekostnader på årsbasis med cirka 50 Mkr.

Förvaltning

Vår befintliga fastighetsportfölj genererar en god intjäning. Under kvartalet gjordes ett antal större uthyrningar av kommersiella lokaler och vi har en stadig ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent med långa hyresavtal, i genomsnitt 5,1 år. Merparten av våra hyresavtal inflationsjusteras enligt KPI, vilket från januari 2024 får en positiv effekt på vår intjäningsförmåga.

Investeringar

Genova har en styrka i kombinationen av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden och lönsam projektutveckling av hyresrätter och lokaler som skapar organisk tillväxt. Pågående projekt i Enköping, Knivsta, Norrtälje och Upplands-Bro löper på väl och hittills i år har vi cirka 180 inflyttningar i nyproducerade hyresbostäder. Det är positivt att vi möter en oförändrat stark efterfrågan på de lägenheter vi utvecklar. På våra huvudmarknader Stockholm och Uppsala och i andra tillväxtregioner finns en stark underliggande efterfrågan på hyresbostäder, inte minst mot bakgrund av det kraftigt minskade bostadsbyggandet. Vår bedömning är att den situationen kommer att bestå. Därför är Genovas arbete med pågående detaljplaner viktigt för att kunna starta ny byggnation där vi bedömer det som långsiktigt värdeskapande. Ett projekt med stor potential återfinns i Skarpnäck där vi tillsammans med Stockholm stad planerar en ny stadsdel med bostäder, livsmedelsbutiker, skola m.m. i ett attraktivt läge med goda kommunikationer.

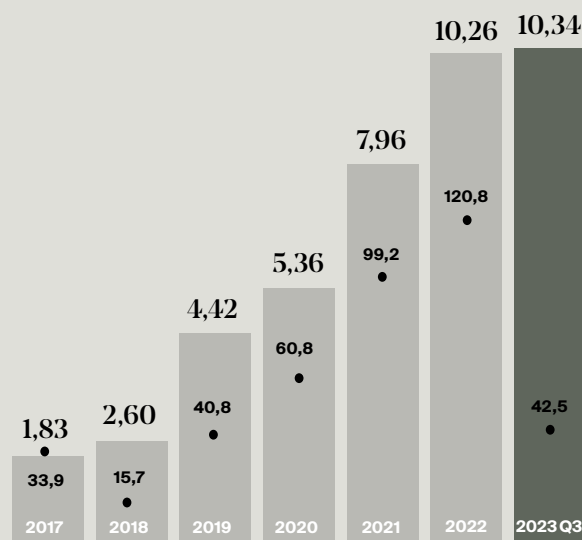
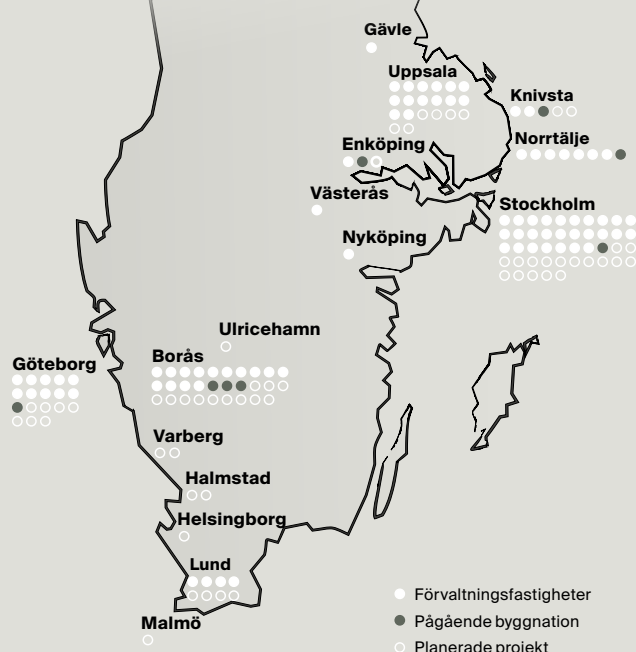
I den rådande osäkra marknaden behöver vi både agera här och nu och ha ett längre perspektiv för att säkra verksamheten operativt och finansiellt. Genova fortsätter att verka proaktivt för att stärka balansräkningen och förbättra vårt finansnetto. Samtidigt fortsätter vi att investera i lönsam projektutveckling för att skapa långsiktigt värde. Vi är fast beslutna att komma ut starka 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.

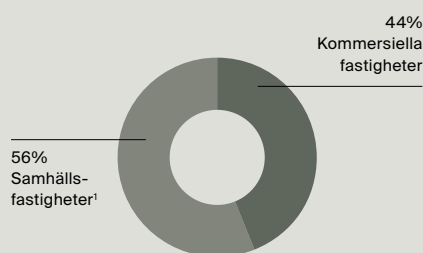
Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Den stora portföljen av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet. Genovas huvudmarknader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

• Förvaltningsresultat, Mkr

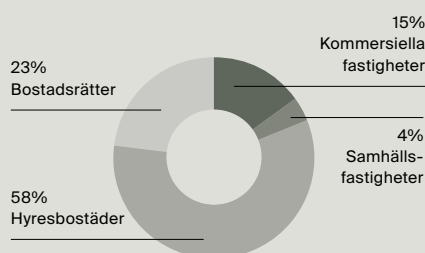
Förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde
Totalt 7 956 Mkr

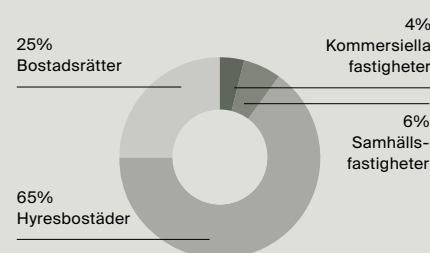
1) Varav 238 hyresbostäder

Pågående projekt och projekteringsfastigheter



Fastighetsvärde
Totalt 2 385 Mkr

Byggrättsportfölj



Uthyrbar yta
Totalt 583 Tkvm

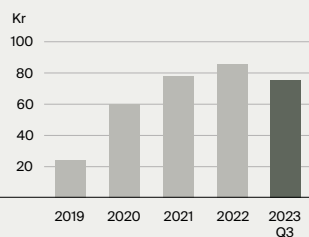
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

44 %

Genomsnittlig årlig tillväxt
2019-Q3 2023



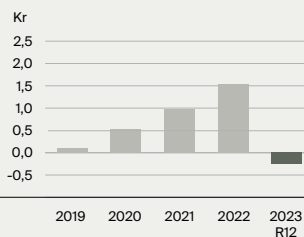
Långsiktigt substansvärde per aktie, Kr

Förvaltningsresultat

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

101 %

Genomsnittlig årlig tillväxt
2019-Q3 2023



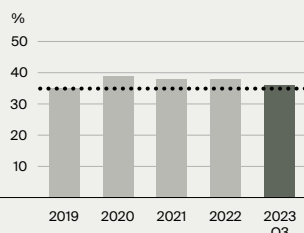
Förvaltningsresultat per aktie, Kr

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

36 %

30 sep 2023



Mål

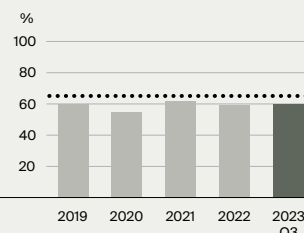
Soliditet, %

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

60 %

30 sep 2023



Begränsning

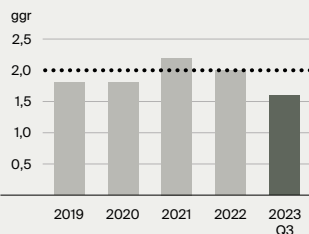
Belåningsgrad, %

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,6 ggr

Jan-sep 2023



Mål

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.

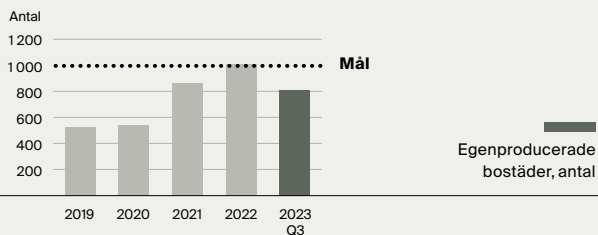
Operativa mål

Pågående byggnation

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

811

30 sep 2023

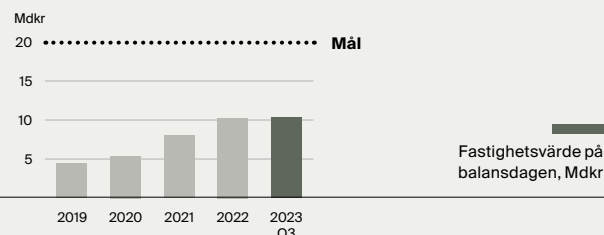


Fastighetsvärde

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

10,3 Mdkr

30 sep 2023

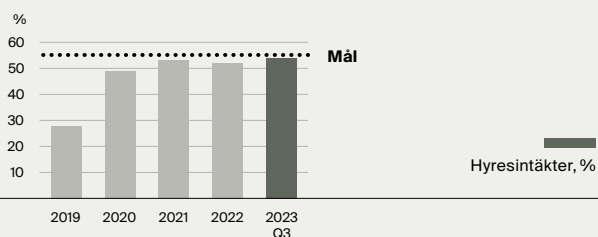


Hyresintäkter

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

54 %

30 sep 2023

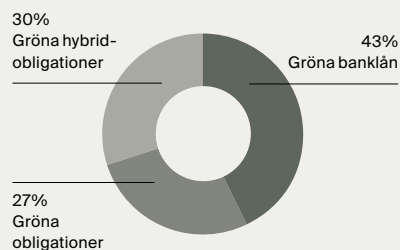


Hållbarhetsmål

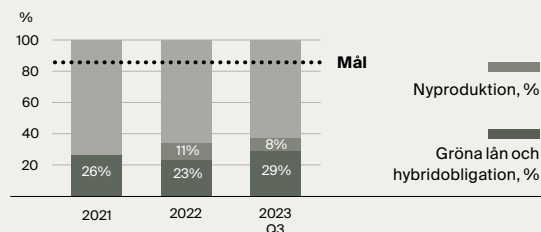
Grön finansiering

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	7	22			29	
Brons	1				1	
Certifieras ej				27	27	
Summa	12	22	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. Uppföljning av målet kommer att ske årsvis med start i hållbarhetsrapporten för 2023

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 förvaltade fastigheter i beståndet för att möta kund- och investerarkrav, minska vår negativa påverkan, öka vår positiva påverkan, öka värdet av fastigheten och möjliggöra bättre lånevillkor.

Händelser under perioden

Genovas har satt klimatmål som under perioden 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.

Under det tredje kvartalet har Genovas arbete med miljöcertifieringar fortsatt och fem förvaltningsfastigheter har godkänts enligt Miljöbyggnad iDrift, nivå Silver. Arbetet med övriga utvalda fastigheter fortlöper och ambitionen är att de ska certifieras inom närmast kommande månader.



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.

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av 82 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 8,0 Mdkr fördelat på cirka 367 Tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 11,3 Mdkr.

Hyresavtal

Vid periodens utgång hade Genova cirka 450 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5,1 år samt 236 avtal för hyresbostäder.

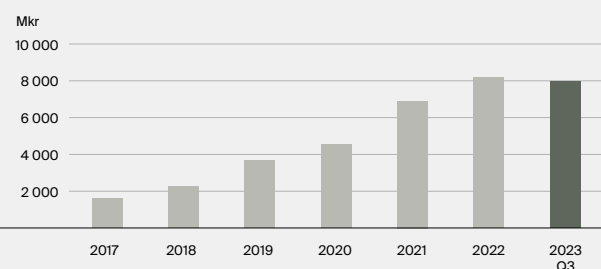
Av totala kontrakterade hyresintäkter uppgick andelen från bostäder och

offentligt finansierade hyresgäster till cirka 54 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 61 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Under perioden har Genova tecknat ett femtonårigt hyresavtal i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala om cirka 5 000 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 9 Mkr. Hyresgästen kommer att tillträda 4 000 kvm i april 2024 och resterande ytor under 2025.

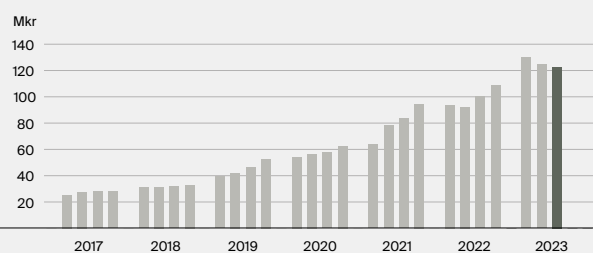
Utveckling värde förvaltningsfastigheter

30 september 2023



Hyresintäkter per kvartal

30 september 2023

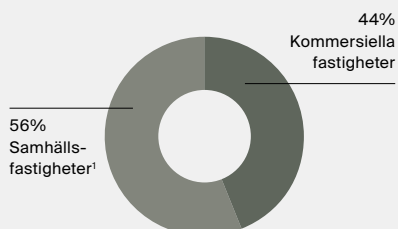


Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

30 september 2023

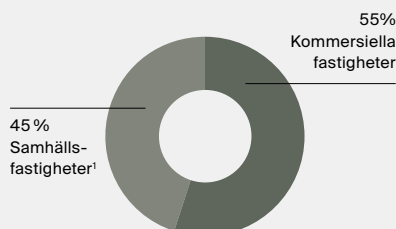
Fastighetsvärde

Totalt 7 956 Mkr



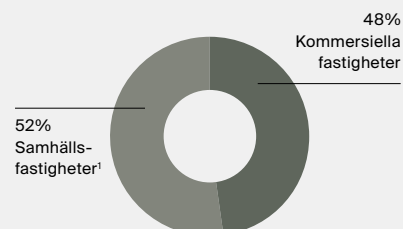
Uthyrbar yta

Totalt 367,1 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 546 Mkr



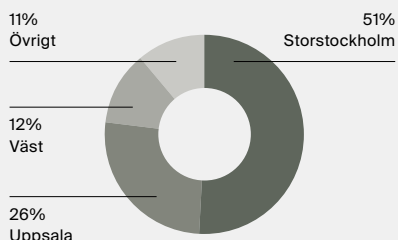
1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter per geografi

30 september 2023

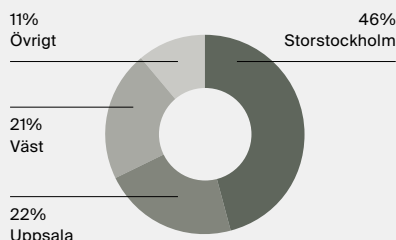
Fastighetsvärde

Totalt 7 956 Mkr



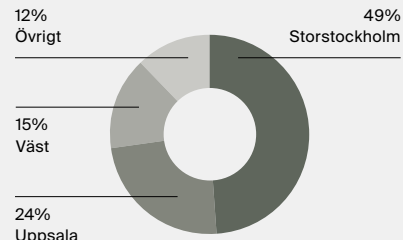
Uthyrbar yta

Totalt 367,1 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 546 Mkr



Fördelning hyresintäkter

30 september 2023

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	251	49
Bostäder ¹	25	5
Livsmedel	35	7
Övrigt kommersiellt	198	39
Summa hyresintäkter	509	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		6,5 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		5,1 år

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

Förfallostruktur hyresavtal

30 september 2023

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2023	17	2	8	2
2024	175	45	61	12
2025	107	78	113	22
2026	70	58	83	16
2027	31	19	29	6
>2027	54	107	191	37
Summa	454	308	486	95
Hyresbostäder	236	13	23	5
Totalt	690	321	509	100
Vakant		46	38	
Totalt		367	546	

Fastighetsbeståndet

30 september 2023

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, Tkvm	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
Per fastighetskategori ¹												
Kommersiella fastigheter	52	202,0	3 530	17 481	263	1 300	90,2	237	-67	-331	170	843
Samhällsfastigheter ³	30	165,1	4 425	26 800	284	1 719	95,8	272	-60	-362	212	1 285
Summa per fastighets- kategori	82	367,1	7 956	21 673	546	1 489	93,1	509	-127	-345	382	1 041
Per geografi												
Storstockholm	34	169,1	4 044	23 908	268	1 587	95,7	257	-59	-351	197	1 168
Uppsala	17	80,0	2 053	25 647	130	1 623	92,4	120	-34	-423	86	1 077
Väst	23	78,9	960	12 164	79	1 007	89,0	71	-18	-229	53	666
Övrigt	8	39,0	899	23 067	69	1 762	89,2	61	-15	-390	46	1 181
Summa per geografi	82	367,1	7 956	21 673	546	1 489	93,1	509	-127	-345	382	1 041
Varav Järngrinden	21	63,3	711	11 227	61	967	85,7	52	-13	-199	40	629
Pågående byggnation			1 136									
Planerade projekt			1 249									
Totalt enligt balansräkning			10 340									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	2	13,8	141		30	2 146	100	30	-5	-375	24	1 771
Totalt	84	380,9	10 482		576	1 512	93,5	538	-132	-346	407	1 068
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			906									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 12 Mkr.

3) Varav 238 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter

4) Avser projekt Korsängen och del av projekt Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 554 Mkr men per den 30 september är motsvarande 413 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.

Bedömd intjäningsförmåga

I syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten har nedanstående tabell upprättats. Intjäningsförmågan utgår från förvaltningsobjektens status vid periodens slut 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. Mer-

parten av bolagets lokalhyror exklusive hyrestillägg är föremål för indexreglering vid årsskiftet. I tillägg till den bedömda intjäningsförmågan innebär en inflation på 6 procent att kontrakterade hyresintäkter ökar med cirka 27 Mkr från och med januari 2024.

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. Fastighetskost-

nader 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 september 2023

Mkr	Förvaltnings- fastigheter Genova	Förvaltnings- fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings- fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	485	61	546	80	627
Vakans	-29	-9	-38	0	-38
Hyresintäkter	456	52	509	80	589
Fastighetskostnader	-114	-13	-127	-12	-139
Driftsöverskott	342	40	382	68	450
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-4	-21	0	-21
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	11	4	15	4	19
Finansnetto	-221	-21	-242	-55	-297
Förvaltningsresultat	115	19	134	17	151



Luthagen 13:2, Uppsala

Projektutveckling

Genovas organiska tillväxt sker genom projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler där projektportföljen i huvudsak hänför sig till egenutvecklade bygggrätter 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 Mark samt bostads- och hyresrätter i Borås. 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 påbörjades 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, har ett hotell innehållandes 40 rum färdigställts efter kvartalets utgång. Projektet är beläget centralt

i Palma och är uthyrt till Nobis som också hyr det under 2021 färdigställda hotellet i samma område. Under andra kvartalet avyttrades båda dessa hotell som har frånträtts efter kvartalets utgång.

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 samt färdigställt 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 och intressebolag. Samtliga av Järngrindens pågående projekt kommer att frånträdas vid färdigställande.

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 september 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 september ett bokfört värde om cirka 2,1 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,3 Mdkr. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning.

Järngrindens byggrätter har inte externvärderats 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

580 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,3 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj



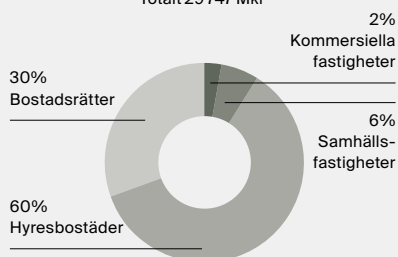
Gredelby 21:1, Knivsta

Projektutveckling per fastighetskategori

30 september 2023

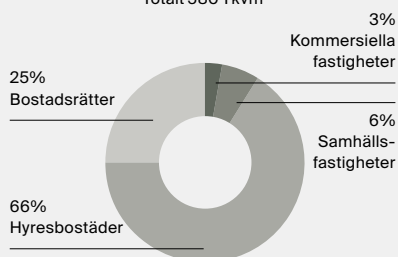
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 29 747 Mkr



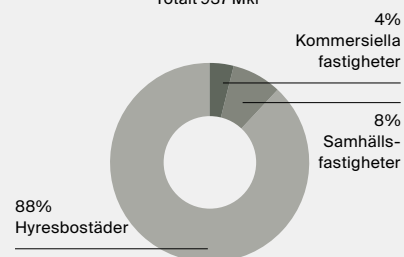
Uthyrbar yta

Totalt 580 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 937 Mkr

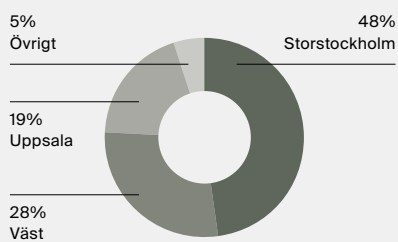


Projektutveckling per geografi

30 september 2023

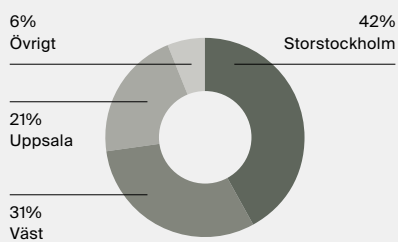
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 29 747 Mkr



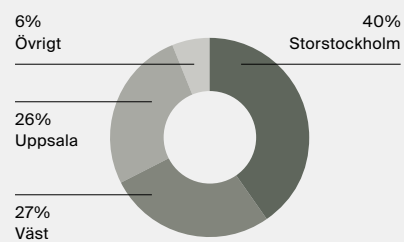
Uthyrbar yta

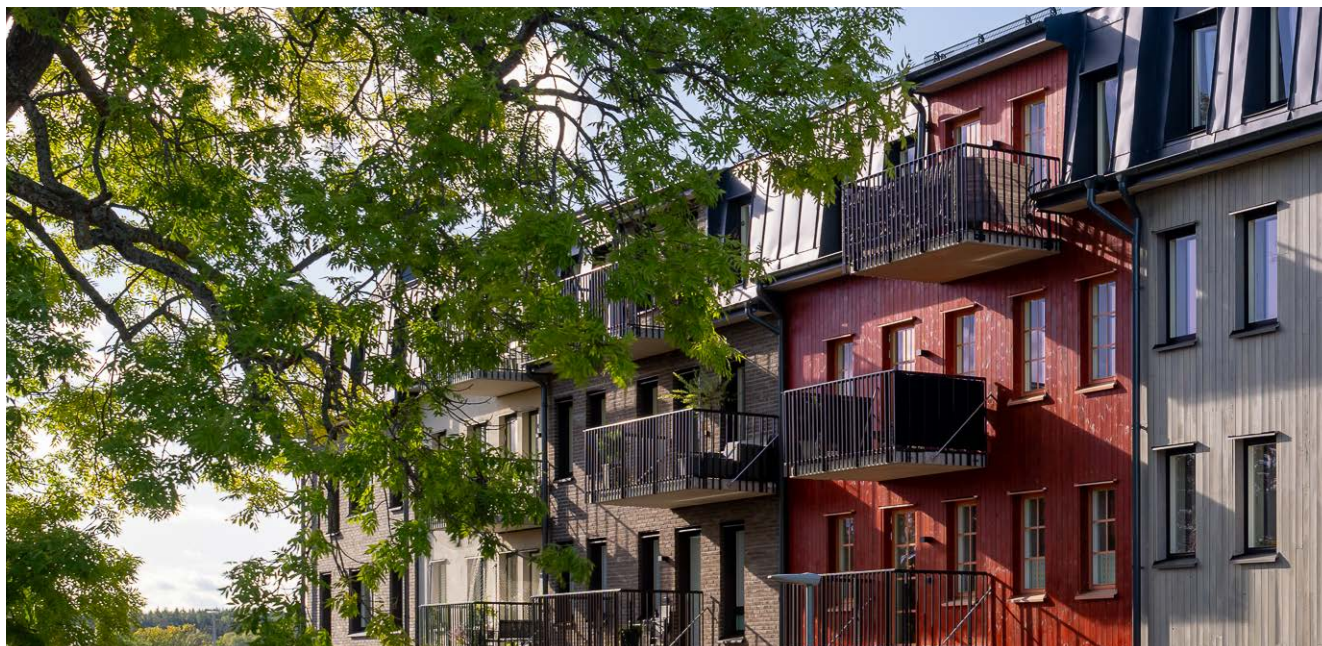
Totalt 580 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 937 Mkr





Handelsmannen 1, Norrtälje

Pågående byggnation

30 september 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	Q2 / Q4 2024	246	12 752	-	601	47 130	25	1933	545	368	402
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q2 2023/ Q1 2025	102	6 309	271	329	50 000	15	2 301	301	158	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1/Q3 2024	160	8 031	244	389	47 009	19	2 283	386	236	239
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-Bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	492	47 213	22	2 132	429	90	90
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	306	54 000	15	2 600	238	43	43
Järngrinden ⁵		Egen förvaltning			72	4 048	-	150	36 993	-	-	134	-	-
Järngrinden ⁵		BRF ⁶			60	2 484	-	148	59 402	-	-	121	123	123
Hotell Can Oliver ⁷	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q3 2023	40	-	-	-	-	-	-	-	-	239
Summa pågående byggnationer					811	42 353	7 878	2 415	45 105	96	1 874	2 155	1 018	1 136

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 27 lägenheter färdigställts och övergått till förvaltning (Genovas ekonomiska ägarandel har avrundats och motsvarar färdigställande av 14 lägenheter).

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

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

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

7) Hotell Can Oliver har frånträtts efter kvartalets utgång

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 september 2023

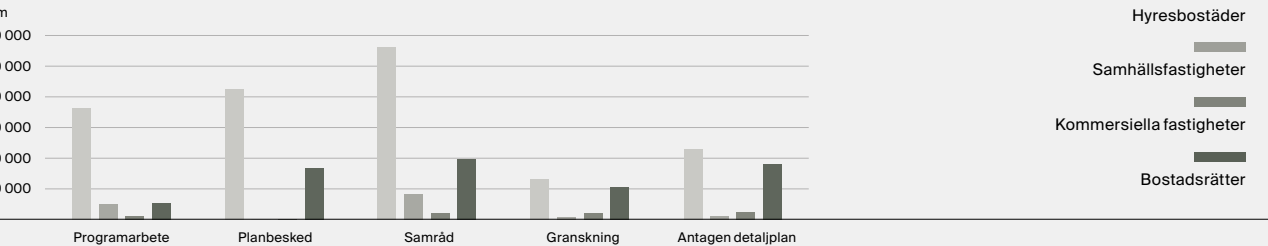
Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	5 913	342 434	-	16 542	48 306	746	2 180	14 135	632	685
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 357	44 973	64	2 125	1 122	48	48
Kommersiella fastigheter	-	-	15 574	550	35 318	31	1 964	541	93	95
Bostadsrätter	2 025	141 426	-	8 884	62 820	-	-	7 188	393	421
Summa per kategori	8 123	498 275	31 325	27 333	51 611	841	2 171	22 987	1 167	1 249
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	2 028	115 964	17 292	7 151	53 661	315	2 365	6 047	327	367
Uppsala	1 590	86 495	12 065	4 434	44 988	214	2 168	3 781	152	162
Väst	1 955	127 055	1 968	5 665	43 910	257	1 991	4 915	219	219
Övrigt	525	27 335	-	1 198	43 831	55	2 028	1 057	75	80
Summa per geografi	6 098	356 849	31 325	18 448	47 525	841	2 171	15 799	774	829
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 171	82 448	-	5 775	70 045	-	-	4 593	227	254
Uppsala	219	11 030	-	591	53 584	-	-	494	18	18
Väst	595	43 198	-	2 290	53 017	-	-	1 892	145	145
Övrigt	40	4 750	-	228	48 000	-	-	209	3	3
Summa per geografi	2 025	141 426	-	8 884	62 820	-	-	7 188	393	421
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 199	198 412	17 292	12 926	59 924	315	2 365	10 640	554	621
Uppsala	1 809	97 525	12 065	5 025	45 854	214	2 168	4 275	170	180
Väst	2 550	170 253	1 968	7 956	46 194	257	1 991	6 806	365	365
Övrigt	565	32 085	0	1 426	44 448	55	2 028	1 266	78	83
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	8 123	498 275	31 325	27 333	51 611	841	2 171	22 987	1 167	1 249
Varav Järngrinden	2 077	131 083	1 038	6 296	47 651	178	2 006	5 293	365	365

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 30 september 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 september 2023 ägde Genova andelar i fyra joint ventures samt ägde indirekt andelar i ett antal intresse-

företag via ägandet i Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 17 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 1,8 Mdkr varav Genovas andel uppgår till cirka 0,9 Mdkr.

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

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag har påverkats av negativa värdeförändringar om cirka 14 Mkr.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

30 september 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	90	Stockholm	4	227	192	12
GenovaRedito	50	76	Knivsta	3	133	102	7
Greenova	50	8	Stockholm	5	90	285	24
		548		18	906	1364	91



Korsängen 20:47, Enköping

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Okt 2022 -sep 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	377,1	286,0	122,6	100,3	485,8	394,7
Driftskostnader	-71,3	-58,2	-20,5	-17,7	-97,2	-84,1
Underhållskostnader	-17,1	-15,5	-5,4	-6,7	-25,3	-23,7
Fastighetsskatt	-8,0	-6,2	-2,5	-2,1	-10,9	-9,1
Summa Fastighetskostnader	-96,5	-79,9	-28,4	-26,5	-133,4	-116,9
Driftsöverskott	280,7	206,1	94,3	73,8	352,3	277,8
Central administration fastighetsförvaltning	-17,5	-17,2	-6,0	-5,8	-23,4	-23,2
Central administration projektutveckling	-28,5	-21,1	-9,8	-7,2	-35,7	-28,3
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	-15,5	33,7	3,1	16,3	-9,9	39,3
Finansnetto	-176,6	-105,9	-63,2	-37,8	-215,6	-144,9
Förvaltningsresultat	42,5	95,6	18,4	39,3	67,7	120,8
Resultat från nyproduktion bostäder	43,0	-	-	-	43,0	0,0
Övriga intäkter	-	1,1	-	0,5	1,5	2,6
Övriga kostnader	-4,6	-	-2,4	-	-4,6	-
Värdeförändringar fastigheter	-368,3	423,4	-66,4	53,4	-593,0	198,7
Värdeförändringar derivat	35,2	-	-1,1	-	35,2	-
Valutakurseffekter fastigheter	9,1	6,7	-10,4	2,9	4,5	2,2
Resultat före skatt	-243,1	526,8	-61,9	96,1	-445,7	324,2
Inkomstskatt	41,2	-111,1	7,8	-22,9	84,0	-68,3
Periodens resultat	-201,9	415,7	-54,1	73,2	-361,7	255,9
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-201,9	415,7	-54,1	73,2	-361,7	255,9
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	-235,9	376,7	-53,8	55,0	-389,1	223,5
Innehav utan bestämmande inflytande	33,9	39,0	-0,2	18,2	27,4	32,5
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-235,9	376,7	-53,8	55,0	-389,1	223,5
Innehav utan bestämmande inflytande	33,9	39,0	-0,2	18,2	27,4	32,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	-6,53	8,01	-1,65	0,95	-10,56	3,98
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	41 977	45 613	41 977	45 613	41 977
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 465	41 977	45 613	41 977	44 577	41 977

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

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser perioden januari–september 2022.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 377,1 Mkr (286,0). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 32 procent. Hyresintäkterna för det tredje kvartalet uppgår till 122,6 Mkr (100,3). Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig främst till ett växande fastighetsbestånd.

Intäkterna från jämförbart bestånd är 21,7 Mkr högre jämfört med samma period föregående år, vilket främst är en följd av 2023 års inflationsjustering.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 93,1 procent (94,9).

Utveckling intäkter

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	289,5	267,9	8
Tillkomna fastigheter	85,1	12,7	e/t
Sålda fastigheter	2,4	5,4	e/t
Hyresintäkter	377,1	286,0	32
Kommersiella fastigheter	178,2	124,9	43
Samhällsfastigheter	198,9	161,1	23
Hyresintäkter	377,1	286,0	32

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -96,5 Mkr (-79,9), vilket motsvarar en ökning på cirka 21 procent. Kvartalets fastighetskostnader uppgår till 28,4 Mkr (-26,5). Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-76,5	-76,9	-1
Tillkomna fastigheter	-19,6	-2,0	e/t
Sålda fastigheter	-0,4	-1,1	e/t
Fastighetskostnader	-96,5	-79,9	21
Kommersiella fastigheter	-48,9	-41,3	19
Samhällsfastigheter	-47,5	-38,6	23
Fastighetskostnader	-96,5	-79,9	21

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-252	-318	-281
Underhåll	-34	-37	-35
Fastighetsskatt	-45	-7	-28
Totalt	-331	-362	-345

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 280,7 Mkr (206,1), vilket motsvarar en ökning på 36 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 74,4 procent, vilket är högre jämfört med motsvarande period föregående år då den uppgick till 72,1 procent. Den högre överskottsgraden är en effekt av inflationsjustering av hyresintäkter inom jämförbart bestånd och tillväxt i förvaltningsportföljen via förvärv och nyproduktion.

Kvartalets driftsöverskott uppgår till 94,3 Mkr (73,8) med en överskottsgrad på 76,9 procent (73,6).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under året till -46,0 Mkr (-38,3), vilket motsvarar en ökning om 20 procent. Ökningen är framför allt ett resultat av den växande verksamheten inklusive förvärvet av Järngrinden.

Central administration

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-2,9	-6,9
Personalkostnader	-12,7	-8,1
Avskrivningar och leasing	-1,8	-2,2
Central administration fastighetsförvaltning	-17,5	-17,2
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-4,7	-8,4
Personalkostnader	-20,8	-10,0
Avskrivningar och leasing	-3,0	-2,7
Central administration projektutveckling	-28,5	-21,1

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 -15,5 Mkr (33,7) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar samt avyttring av GenovaFastator. Den negativa resultateffekten jämfört med 2022 om cirka 49,2 Mkr är framför allt hänförlig till värdeförändringar på fastigheter samt en följd av att Järngrinden sedan 1 januari 2023 konsolideras som ett dotterföretag.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -176,6 Mkr (-105,9) i den växande fastighetsförvaltningen och projektverksamheten som finansieras via banklån och obligationslån. De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Projektverksamheten omfattar pågående nyanläggningar, kommande projekt och investeringar i joint ventures. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av anskaffningskostnaden och aktiveras på respektive projekt och belastar inte resultatet.

Under perioden har 91,3 Mkr aktiverats hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att den årliga aktiveringen hänförlig till projektverksamheten kommer att uppgå till cirka 30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 6,0 procent (6,3 procent inklusive obligationslån och byggnadskreditiv). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -12,9 Mkr (-10,8) som avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,6 ggr (2,0). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Ränteintäkter	23,0	3,7
Räntekostnader lån	-185,5	-97,7
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,1
Övriga finansiella kostnader	-12,9	-10,8
Finansnetto	-176,6	-105,9

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 42,5 Mkr (95,6), vilket är en minskning med 56 procent. Minskningen är hänförlig till negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures 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 avyttrades 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 60 punkter har under perioden påverkat värden negativt.

Värdeförändringar fastigheter

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Förändring driftnetto	-35,1	29,6
Pågående byggnation	-33,8	150,0
Mark- och outnyttjade byggrätter	-47,2	211,1
Förändring avkastningskrav	-242,1	-17,5
Förvärv	-	50,2
Försäljningar	-10,1	-
Värdeförändringar fastigheter	-368,3	423,4

Värdeförändringar derivat

Posten består huvudsakligen av förändringar av verkligt värde på ränteswappar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 41,2 Mkr (-111,1) 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 371 Mkr (380) samt obeskattade reserver om cirka 88 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-sep 2023	Jan-sep 2022
Resultat före skatt	-243,1	526,8
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	50,1	-108,5
Ej skattepliktiga intäkter	27,8	7,3
Ej avdragsgilla kostnader	-10,9	-3,2
Ej avdragsgillt räntenetto	-45,6	-8,2
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	16,8	-
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-1,6	-
Återföring vid fastighetstransaktioner	-	1,1
Justering skatt avseende tidigare år	1,3	-
Förändring i skattemässiga underskott	1,7	-
Övrigt	1,6	0,4
Periodens skatt enligt resultaträkningen	41,2	-111,1

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Temporära skillnader fastigheter	-552,8	-570,9
Obeskattade reserver	-18,1	-14,7
Summa uppskjutna skatteskulder	-570,9	-585,6
Underskottsavdrag	76,4	78,3
Övrigt	9,1	0,2
Summa uppskjutna skattefordringar	76,4	78,3
Uppskjutna skatteskulder, netto	-494,5	-507,3

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 201,9 Mkr (415,7). Jämfört med 2022 har driftsöverskottet ökat och förvaltningsresultatet minskat under årets första tre kvartal. 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 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	202,9	-	202,9
Förvaltningsfastigheter	7 955,6	7 792,4	8 183,2
Pågående nyanläggningar	1 012,4	1 104,6	860,5
Projekteringsfastigheter	1 249,1	143,4	1 023,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	18,0	-	18,9
Nyttjanderättstillgångar	10,8	29,4	32,6
Inventarier	5,4	3,0	4,7
Uppskjutna skattefordringar	85,5	78,5	81,1
Andelar i joint ventures och intresseföretag	548,9	865,7	556,1
Derivat	40,9	-	-
Övriga långfristiga fordringar	302,6	271,4	301,1
Summa anläggningstillgångar	11 431,9	10 288,4	11 264,2
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	123,3	-	197,0
Hyresfordringar och kundfordringar	10,1	14,5	33,3
Övriga fordringar	189,1	164,8	186,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53,0	37,7	38,4
Likvida medel	669,0	206,3	257,7
Summa omsättningstillgångar	1 044,5	423,3	712,9
SUMMA TILLGÅNGAR	12 476,5	10 711,7	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	1 238,8	1 687,0	1 535,7
Hybridobligation	800,0	800,0	800,0
Innehav utan bestämmande inflytande	783,7	141,6	749,8
Summa eget kapital	4 529,9	4 138,5	4 595,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	4 793,9	4 087,7	4 151,1
Obligationslån	-	1 264,7	742,0
Leasingskuld	30,4	25,1	29,5
Övriga långfristiga skulder	65,4	3,1	63,0
Uppskjutna skatteskulder	570,9	584,6	619,5
Summa långfristiga skulder	5 460,5	5 965,2	5 605,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	977,3	372,5	901,2
Obligationslån	1 141,8	6,7	533,2
Checkräkningskredit	3,1	42,3	0,0
Leverantörsskulder	69,0	54,2	93,9
Leasingskuld	6,2	4,3	4,8
Aktuella skatteskulder	14,8	12,5	11,2
Övriga skulder	135,1	24,4	130,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138,8	91,1	101,4
Summa kortfristiga skulder	2 486,1	608,0	1 776,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 476,5	10 711,7	11 977,1

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital				
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 bestämmande inflytande				19,4		614,7	634,1
Emission hybridobligation					100,0		100,0
Emissionskostnader hybridobligation				-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation				-57,7			-57,7
Valutakurseffekt				-1,3			-1,3
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				-235,9		33,9	-201,9
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				-235,9		33,9	-201,9
Transaktioner med ägare							
Utdelning hybridobligation				-61,1			-61,1
Nyemission stamaktier	3 636	4,4	193,1				197,4
Utgående balans per 30 september 2023	45 613	54,7	1 652,6	1 238,9	800,0	783,7	4 529,9

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 5,5 procent vid bokslutsdagen.

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 30 september 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 sep 2023	30 sep 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	68,2	38,1	56,8
- Försäljningar	-87,9	-228,5	-228,5
+/- Omklassificeringar	132,1	461,0	341,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	-340,0	274,2	55,7
Utgående värde förvaltningsfastigheter	7 955,6	7 792,4	8 183,2
Ingående värde pågående nyanläggningar	860,5	945,8	945,8
+ Förvärv	-	-	0,0
+ Nybyggnation	359,3	469,8	622,6
- Försäljningar	-	-	0,0
+/- Omklassificeringar	-158,3	-461,0	-864,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	-49,1	150,0	156,7
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 012,4	1 104,6	860,5
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 023,2	114,1	114,1
+ Förvärv	-	-	336,1
+/- Omklassificeringar	50,4	-	523,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	29,0	-	-10,9
+ Aktiveringar	146,5	29,4	60,9
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 249,1	143,5	1 023,2
Ingående värde pågående bostadsprojekt	197,0	-	-
+ Förvärv	-	-	197,0
+ Nybyggnation	36,3	-	-
- Försäljningar	-110,0	-	-
Utgående värde pågående bostadsprojekt	123,3	0,0	197,0
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 340,4	9 040,5	10 264,0
Förvaltningsfastigheter	7 955,6	7 792,4	8 183,2
Pågående byggnation	1 012,4	1 104,6	860,5
Planerade projekt	1 249,1	143,5	1 023,2
Pågående bostadsprojekt	123,3	0,0	197,0
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 340,4	9 040,5	10 264,0

Direktavkastningskrav per kategori

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

1) Avser genomsnittliga direktavkastningskrav på restvärdet för Genovas helägda och konsoliderade förvaltningsfastigheter vid värdetidpunkten. Baseras på externa värderingar för förvaltningsfastigheter och exkluderar Hotel Concepcio i Palma som internvärderas.

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	30 sep 2023	30 sep 2022
Hyresvärde kr/kvm	1 489	1 442
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	95
Fastighetskostnader kr/kvm ¹⁾	-345	329
Driftsöverskott kr/kvm ¹⁾	1 041	1 039
Överskottsgrad, % ¹⁾	75	76
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	21 673	26 004
Uthyrningsbar yta, tkvm	367,1	300,0
Antal fastigheter	82	64

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september till 4 529,9 Mkr (4 595,5) och soliditeten till 36,3 procent (38,4).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 5 015,3 Mkr (5 134,0), vilket motsvarar en minskning med 2 procent. Det

långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 431,6 Mkr (3 584,1), vilket motsvarar en minskning med 4 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 75,23 kronor per aktie (85,38).

Substansvärde

	30 sep 2023		30 sep 2022		31 dec 2022	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 529,9	99,31	4 138,5	98,59	4 595,5	109,48
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	570,9	12,52	584,6	13,93	619,5	14,76
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-85,5	-1,87	-78,5	-1,87	-81,1	-1,93
Hybridobligation	-800,0	-17,54	-800,0	-19,06	-800,0	-19,06
Innehav utan bestämmande inflytande	-783,7	-17,18	-141,6	-3,37	-749,8	-17,86
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	3 431,6	75,23	3 703,0	88,22	3 584,1	85,38

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 september 2023 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om 6 916 Mkr (5 743) vilket motsvarade en belåningsgrad om 60,4 procent (59,1) justerat för likvida medel. I nedanstående tabeller och diagram (förutom tabellen för kapitalstruktur som utgår från balansräkningen per 30 september) är obligationen som löstes den 2 oktober exkluderad för att ge en rättvisande bild framåt. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 6,0 procent (6,3 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 30 september 2023 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 36,3 procent (38,6). Efter kvartalets utgång har Genova löst in det kvarstående beloppet om 410 Mkr i obligationslånet med slutligt förfall den 30 september 2023. Därutöver har hotellfastigheterna i Palma som i juli 2023 avtalades om försäljning frånträtts och i samband med det amorterades byggnadskreditiv om cirka 45 Mkr och likviditet om cirka 350 Mkr frigjordes. Efter inlösen av obligationslånet, effekterna av frånträdet i Palma, och tilltänkt ytterligare amortering av kortfristig skuld bedöms justerad belåningsgrad uppgå till cirka 57 procent och justerad soliditet uppgå till cirka 39 procent.

Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per

den 30 september och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under perioden januari till september. 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 september 2023 till 2,3 år (2,6). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på sidan 27.

Långsiktig finansiering

Under perioden har Genova genomfört ett flertal väsentliga åtgärder för att stärka balansräkningen. Under januari genomförde Genova en riktad nyemission av stamaktier och tillfördes därmed cirka 200 Mkr. Därutöver 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. Det totala kvarstående beloppet om 410 Mkr i obligationslånet med slutligt förfall den 30 september 2023 löstes in den 2 oktober. Under perioden har Genova även sålt fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 500 Mkr vilket har frigjort likviditet om cirka 400 Mkr efter lösen av skuld. Av dessa utgör försäljningen av hotellfastigheter i Palma cirka 400 Mkr av det underliggande fastighetsvärdet och cirka 350 Mkr av den frigjorda likviditeten. Hotellfastigheterna i Palma har efter periodens utgång frånträtts och de slutliga effekterna av detta redovisas i bokslutskommunikén för januari-december 2023.

Efter slutlig inlösen av obligationen med förfall 30 september 2023 har Genova under 2023 förfall i kreditförfallostrukturen nedan om 190 Mkr. Hela beloppet avser finansiering i bankmarknaden där Genova och det nu konsoliderade bolaget Järngrinden kommer att refinansiera skulderna kopplade till sina befintliga förvaltningsfastigheter.

Genovas fokus framåt är att hantera obligationsförfallet under 2024 och planen är att minska exponeringen mot obligationsmarknaden. Förfallet uppgår totalt till 750 Mkr varav 27,5 Mkr har återköpts sedan tidigare.

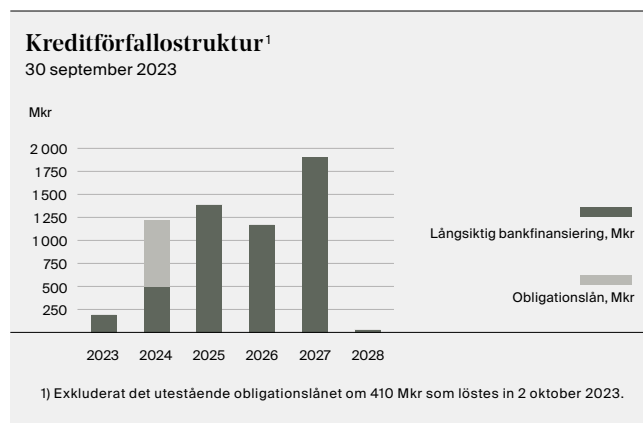
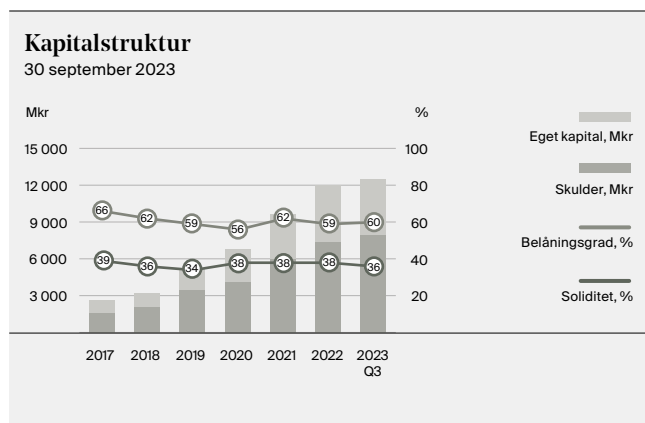
Likviditet och outnyttjade faciliteter

Total tillgänglig likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgår till 1 303 Mkr. I beloppet ingår kassa med 669 Mkr, outnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 308 Mkr samt 326 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 september 2023 har Genova två ränteswapavtal om totalt 1 300 Mkr. Under första kvartalet 2023 ingick Genova en ränteswap om totalt 800 Mkr med en fast ränta om 2,35 procent som löper ut januari 2028. Under tredje kvartalet 2023 ingick Genova en ränteswap om totalt 500 Mkr med en fast ränta om 2,50 procent som löper ut i september 2025. Utöver detta har Genova fasträntelån till ett belopp om 545 Mkr vilket innebär att cirka 31 procent av kreditportföljen är räntesäkrad. Samtliga fasträntelån och ränteswappar framgår i tabellen för kredit- och ränteförfallostruktur.



Ränte- och kreditförfallostruktur

30 september 2023

Löptid	Ränteförfall ¹		Kreditförfall ²			Förfallostruktur derivat	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Räntederivat, Mkr	Fast räntenivå, %
Rörlig ränta ³	4 027	7,08	-	-	-	-	-
2023	-	-	190	190	-	-	-
2024	4	1,62	1 265	1 215	50	-	-
2025	500	4,52	1 387	1 387	-	500	2,50
2026	9	3,96	1 168	1 168	-	-	-
2027	522	4,50	2 073	1 903	171	-	-
2028	809	4,66	9	9	-	800	2,35
Totalt	5 872	6,29	6 093	5 872	221	1 300	2,41
Byggnadskreditiv		6,71	939	613	326		
Totalt		6,33	7 031	6 485	547		
Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv		5,97	5 370	5 149	221		

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

2) Exkluderat det utestående obligationslånet om 410 Mkr som löstes in 2 oktober 2023.

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

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	42,5	95,6	120,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*	68,5	-19,6	-39,0
Övriga intäkter	-	1,1	2,6
Övriga kostnader	-4,6	-	-
Betald skatt	-9,4	1,0	2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	97,0	78,1	86,9
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	18,9	1,4	-9,9
Förändring övriga rörelsefordringar	-7,4	-45,9	-58,1
Förändring leverantörsskulder	-24,9	-1,7	35,1
Förändring övriga rörelseskulder	-2,3	-44,7	19,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81,3	-12,8	73,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-617,8	-881,7	-1 095,7
Investeringar i inventarier	-0,3	-0,6	-1,4
Försäljning av fastigheter	224,1	228,5	228,5
Investeringar i dotterföretag ¹⁾	-	-	149,5
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-6,0	-28,9	-48,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-400,1	-682,7	-767,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	197,9	-	
Emission hybridobligation	-	98,5	98,5
Upptagna lån	891,1	865,5	922,0
Amortering av lån	-302,5	-337,8	-327,9
Lämnad utdelning	-54,9	-40,5	-56,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	730,2	585,7	636,1
Periodens kassaflöde	411,3	-109,8	-58,3
Likvida medel vid periodens början	257,7	316,1	316,0
Likvida medel vid periodens slut	669,0	206,3	257,7
<i>*) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	4,8	5,0	7,5
Resultat från andelar i joint ventures	15,5	-33,7	-39,3
Upplupen ränta	48,1	9,1	-7,2
	68,5	-19,6	-39,0
Erhållen ränta	6,4	3,7	8,4
Betald ränta	-160,5	-99,7	-155,3

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

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-sep 2023				Jan-sep 2022			
	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	377,1			377,1	286,0			286,0
Summa intäkter	377,1			377,1	286,0			286,0
Fastighetskostnader	-96,5			-96,5	-79,9			-79,9
Summa fastighetskostnader	-96,5			-96,5	-79,9			-79,9
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	280,7			280,7	206,1			206,1
Central administration	-17,5		-28,5	-46,0	-17,2		-21,1	-38,3
Resultat från andelar i joint ventures	-15,5			-15,5	33,7			33,7
Finansnetto	-176,6			-176,6	-105,9			-105,9
Resultat från nyproduktion bostäder			43,0	43,0				-
Övriga intäkter				-			1,1	1,1
Övriga kostnader			-4,6	-4,6				0,0
Värdeförändringar fastigheter	-368,3			-368,3	423,4			423,4
Värdeförändringar derivat	35,2			35,2				0,0
Valutakurseffekt fastighet	9,1			9,1	6,7			6,7
Resultat före skatt	-253,0		9,9	-243,1	546,8		-20,0	526,8
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 955,6				7 792,4			
Pågående nyanläggningar	1 012,4				1 104,6			
Projekteringsfastigheter	1 249,1				143,4			
Pågående bostadsprojekt	123,3				-			
Andelar i joint ventures	548,9				865,7			
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	68,2				882,3			

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-sep 2023	Jan-sep 2022	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-dec 2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Pågående byggnation, antal	811	797	811	797	1 006
Färdigställda bostäder, antal	195	-	14	-	179
Totalt antal byggrätter, antal	8 934	7 044	8 934	7 044	9 322
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	202,0	156,4	202,0	156,4	207,6
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	165,1	143,3	165,1	143,3	160,4
Total uthyrbar yta, tkvm	367,1	299,7	367,1	299,7	368,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	94,9	93,1	94,9	94,0
Överskottsgrad, %	74,4	72,1	76,9	73,6	70,4
Nettoinvesteringar, Mkr	394,0	653,8	251,8	138,7	717,2
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	-7,9	14,2	-4,7	7,4	6,2
Soliditet, %	36,3	38,6	36,3	38,6	38,4
Belåningsgrad, %	60,4	61,7	60,4	61,7	59,1
Genomsnittlig räntenivå, %	6,0	3,7	6,0	3,7	4,5
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	6,3	4,4	6,3	4,4	5,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,0	1,5	2,0	2,0
Kapitalbindningstid, antal år	2,3	2,9	2,3	2,9	2,6
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	41 977	45 613	41 977	41 977
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 465	41 977	45 465	41 977	41 977
Förvaltningsresultat per aktie, kr	-0,40	1,31	-0,07	0,57	1,53
Tillväxt förvaltningsresultat R12, per aktie före utdelning, %	-53,7	58,4	-53,7	58,4	16,5
Resultat per aktie, kr	-6,53	8,01	-1,65	0,95	3,98
Eget kapital, Mkr	4 529,9	4 138,5	4 529,9	4 138,5	4 595,5
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 946,2	3 196,9	2 946,2	3 196,9	3 045,7
Eget kapital per aktie, kr	64,59	76,16	64,59	76,16	72,56
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 015,3	4 644,6	5 015,3	4 644,6	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 431,6	3 703,0	3 431,6	3 703,0	3 584,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	75,23	88,21	75,23	88,21	85,38

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	5,3	7,0	1,8	0,1	7,0
Summa rörelsens intäkter	5,3	7,0	1,8	0,1	7,0
Övriga externa kostnader	-5,2	-4,3	-2,3	-0,9	-5,6
Personalkostnader	-7,3	-8,8	-2,7	-3,2	-11,5
Summa rörelsens kostnader	-12,5	-13,1	-5,0	-4,1	-17,1
Rörelseresultat	-7,2	-6,1	-3,2	-4,0	-10,1
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-5,5	-	-	-83,4
Ränteutgifter och liknande resultatposter	49,9	38,2	1,1	38,1	136,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-84,8	-57,3	-26,6	-20,5	-87,0
Resultat från finansiella poster	-34,9	-24,6	-25,5	17,6	-33,5
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	10,7
Resultat före skatt	-42,1	-30,7	-28,7	13,6	-32,9
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-0,1
Årets resultat	-42,1	-30,7	-28,7	13,6	-33,0
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	-42,1	-30,7	-28,7	13,6	-33,0

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 sep 2023	30 sep 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	1 967,7	1 727,6	1 886,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 808,3	2 535,3	2 726,9
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	5,3	-	-
Övriga fordringar	4,6	3,5	5,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,6	1,4	1,3
	15,5	4,9	6,6
Likvida medel	440,8	209,0	65,1
Summa omsättningstillgångar	456,3	213,9	71,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 264,6	2 749,2	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	-579,2	343,7	-485,1
Periodens/årets resultat	-42,1	-30,7	-33,0
Summa fritt eget kapital	383,5	313,0	293,6
Hybridobligation	800,0	800,0	800,0
Summa eget kapital	1 238,2	1 163,4	1 144,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	300,0	-	-
Obligationslån	-	1 264,7	742,0
Summa långfristiga skulder	300,0	1 265,7	742,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	100,0	-	-
Checkräkningskredit	-	42,3	0,0
Obligationslån	1 132,5	6,7	533,2
Leverantörsskulder	1,8	1,0	0,1
Skulder till koncernföretag	488,6	268,0	355,9
Aktuella skatteskulder	0,1	-	0,2
Övriga skulder	0,8	0,9	22,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,7	2,2	0,6
Summa kortfristiga skulder	1 726,4	321,1	912,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 264,6	2 749,2	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		-
Årets resultat				-33,0		-33,0
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	1144,0
Ingående balans per 1 januari 2023	50,4	811,7	-485,1	-33,0	800,0	1144,0
Omföring i ny räkning			-33,0	33,0		-
Årets resultat				-42,1		-42,1
Summa totalresultat				-42,1		-42,1
Transaktioner med ägare						
Utdelning hybridobligation			-61,1			-61,1
Nyemission stamaktier	4,4	193,1				197,4
Utgående balans per 30 september 2023	54,7	1004,8	-579,2	-42,1	800,0	1238,3

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 egen-utvecklad 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	+/- 69 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 driftsöverskott 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	+/- 517 Mkr	+/- 1 035 Mkr
Justerat fastighetsvärde	10 857/9 823 Mkr	11 374/9 306 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-2,9/3,2 %	-5,5/6,7 %
Justerad belåningsgrad	58/64 %	55/67 %
Effekt på soliditet	1,7/-1,9 %	3,3/-3,9 %
Justerad soliditet	38/34 %	40/32 %

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 1 921 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 30 september 2023 uppgick till 37,60 kr. Per den 30 september 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 75 000 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 stärktes Genovas finansiella ställning och kapacitet att agera på värdeskapande möjligheter.

Aktieägare

30 september 2023

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	39,06	39,06
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 535 000	16,52	16,52
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 536 559	7,75	7,75
Lancelot Asset Management	3 239 754	7,10	7,10
Swedbank Robur Fonder	2 750 000	6,03	6,03
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	1 100 778	2,41	2,41
BNP Paribas	413 688	0,91	0,91
Cancerfonden	300 000	0,66	0,66
Handelsbanken Fonder	252 000	0,55	0,55
Roosgruppen	230 000	0,50	0,50
Futur Pension	208 195	0,46	0,46
SEB Investment Management	199 006	0,44	0,44
Avanza Pension	175 839	0,39	0,39
Summa övriga ägare	1 335 511	2,93	2,93
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.

Närstående transaktioner

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 2 maj 2024.

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 varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 27 oktober 2023

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

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

Årsredovisning 2023 **27 mars 2024**

Delårsrapport januari-mars 2024 **2 maj 2024**

Årsstämma 2024 **2 maj 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 oktober 2023 kl. 08.00 CEST.

Revisors granskningsrapport

Genova Property Group AB, org.nr 556864-8116

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Genova Property Group AB per 30 september 2023 och den niomånersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 27 oktober 2023

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital hänförligt till aktieägare

Eget kapital reducerat med värdet av emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till antalet utestående aktier per balansdagen. Eget kapital hänförligt till aktieägarna används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Förvaltningsresultat per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Justerat resultat per aktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per aktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Långsiktigt substansvärde

Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt. Långsiktigt substansvärde används för att ge intressenter information om Genovas långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare

Långsiktigt substansvärde reducerat med värdet av samtliga emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande. Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare anges för att förtydliga hur stor del av det långsiktiga substansvärdet som bedöms vara hänförligt till aktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen. Långsiktigt substansvärde per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets långsiktiga substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie.

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per aktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Resultat efter skatt per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning i förhållande till räntenetto. I beräkningen exkluderas finansiella poster av engångskaraktär. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att belysa Genovas finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter. Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

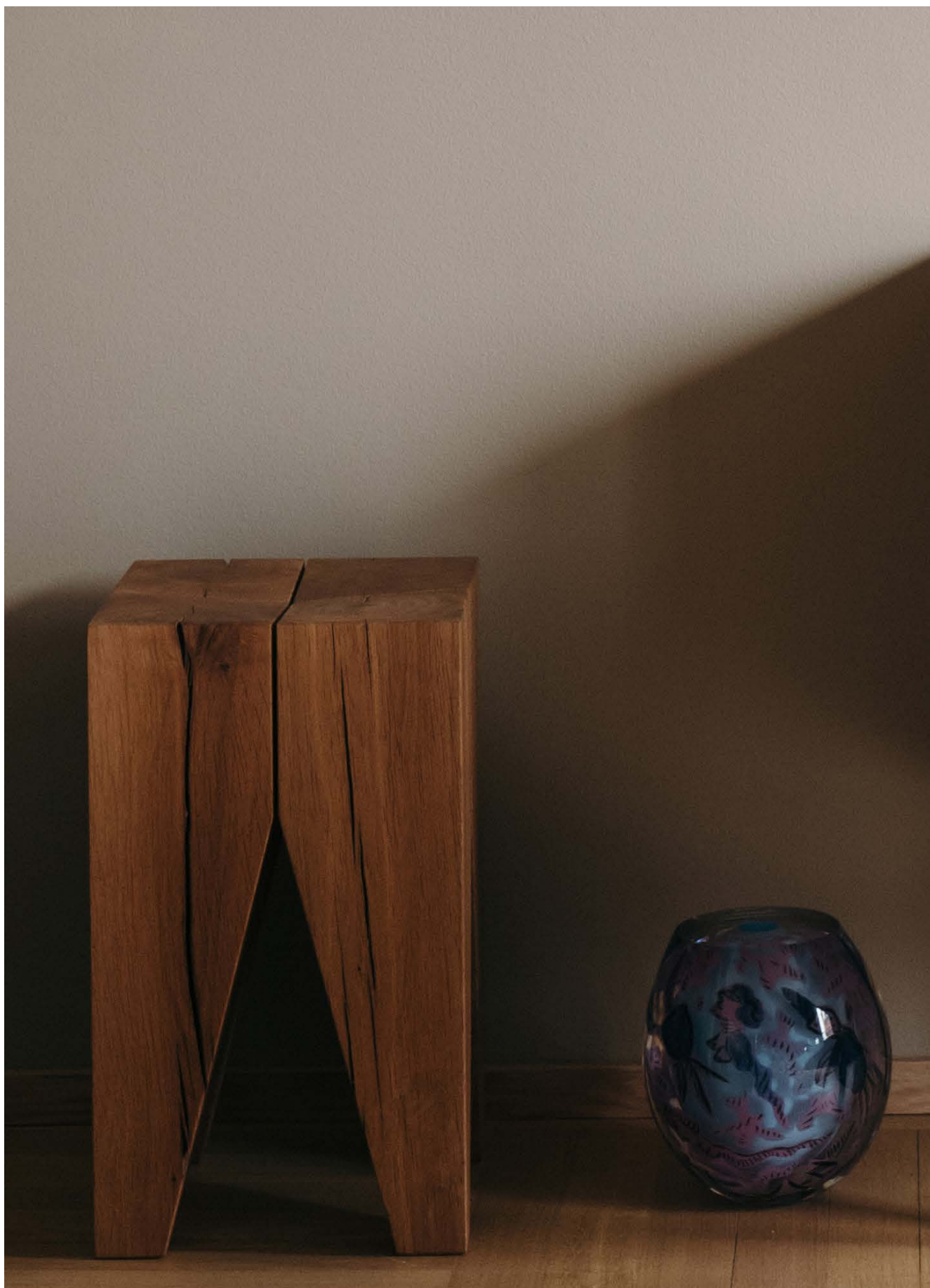
Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se



G E N O V A