

GENOVA



Bokslutskommuniké januari–december / **2023**



Perioden i sammandrag

Helåret januari–december 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 503,0 Mkr (394,7), en ökning med 27 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 367,6 Mkr (277,8), en ökning med 32 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade med 50 procent till 60,6 Mkr (120,8), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till -22,3 Mkr (64,3), motsvarande -0,49 kr (1,53) per aktie. Exklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag uppgick förvaltningsresultatet till 88 Mkr (97).
- Årets resultat uppgick till -416,0 Mkr (255,9), motsvarande -11,73 kr (3,98) per aktie. Minskningen hänför sig främst till negativa värdeförändringar på fastigheter om -530,3 Mkr och ökade räntekostnader.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna minskade med 10 procent till 3 219,8 Mkr (3 584,1), motsvarande 70,59 kr (85,38) per aktie.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

Kvartalet oktober–december 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 125,9 Mkr (108,7), en ökning med 16 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 86,9 Mkr (71,7), en ökning med 21 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade med 28 procent till 18,1 Mkr (25,2), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till -3,9 Mkr (9,2), motsvarande -0,08 kr (0,22) per aktie. Exklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag uppgick förvaltningsresultatet till 23 Mkr (26).
- Kvartalets resultat uppgick till -214,8 Mkr (-159,8), motsvarande -5,31 kr (-4,03) per aktie.

9 899 Mkr¹

Fastighetsvärde

8 756

Bostadsbyggrätter

51,8 %

Belåningsgrad

70,59 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 219 Mkr.

	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022
Hyresintäkter, Mkr	503,0	394,7	125,9	108,7
Driftsöverskott, Mkr	367,6	277,8	86,9	71,7
Förvaltningsresultat, Mkr	60,6	120,8	18,1	25,2
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	-0,49	1,53	-0,08	0,22
Bostäder under byggnation, antal	625	1 006	625	1 006
Färdigställda bostäder, antal	289	179	146	113
Nettoinvestering, Mkr	118,3	717,2	-275,7	63,4
Belåningsgrad, %	51,8	50,7	51,8	50,7
Belåningsgrad fastigheter, %	60,5	59,1	60,5	59,1
Soliditet, %	37,2	38,4	37,2	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	1,6	2,0	1,7	1,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 812,3	5 134,0	4 812,3	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 219,8	3 584,1	3 219,8	3 584,1
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	41 977	45 613	41 977
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	70,59	85,38	70,59	85,38

1) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Fjärde kvartalet

- I oktober avyttrades en fastighet i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, vilket är i linje med bokfört värde.
- I oktober slutfördes avyttring av två fullt uthyrda hotellfastigheter i Palma. Fastigheterna avyttrades för cirka 35 MEUR, motsvarande cirka 400 Mkr. Avyttringen tillförde Genova betydande likviditet och stärkte balansräkningen.
- I oktober skedde en slutgiltig avbetalning av bolagets utestående obligation 2019/2023 med förfall den 30 september 2023.
- I november emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr. Obligationerna löper med en rörlig ränta på 3m Stibor + 595 räntepunkter och förfaller i november 2026.
- I november genomfördes förtida inlösen av bolagets utestående obligationer 2020/2024. Totala obligationskulden har minskat från cirka 1 300 Mkr till 500 Mkr med positiv effekt på finansnetto och intjäning.
- Under fjärde kvartalet refinansierades banklån om cirka 450 Mkr med en genomsnittlig kapitalbindningstid om 1,8 år.
- Ränteswappar om 850 Mkr som löper med en genomsnittlig fast ränta om cirka 2,50 procent samt löptid om 3,6 år tecknades under kvartalet.

Händelser efter kvartalets utgång

- Efter periodens utgång har Genova tecknat ytterligare en ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030.



VD-kommentar

2023 var ett utmanande år som Genova tog sig igenom på ett bra sätt med ett starkt operativt arbete inom såväl vår fastighetsförvaltning som projektutveckling. Vi hade under året ett tydligt fokus på att säkerställa god likviditet, hantera obligationsförfall samt minska våra finansiella kostnader. Inför 2024 finns det anledning att vara försiktigt optimistisk. Genova färdigställer under det kommande året cirka 400 miljöcertifierade hyresbostäder för egen förvaltning med en årshyra om cirka 46 Mkr samtidigt som både styrräntan och inflationen sannolikt har passerat toppen.



cirka 550 Mkr som frigjort cirka 450 Mkr i likviditet. Efter hantering av obligationsförfall under året sker nästa obligationsförfall först i november 2026. Totala obligationsskulden har minskat från cirka 1 300 Mkr till 500 Mkr med positiv effekt på finansnetto och intjäning och belåningsgraden uppgår till 52 procent.

Genova har historiskt arbetat med kort räntebindning. Under året arbetade vi aktivt med att skapa bättre förutsäghet i våra kassaflöden genom räntebindning via derivat, vilket kommer ge en positiv påverkan i nuvarande räntemiljö. Under 2023 räntesäkrade vi närmare 2 150 Mkr till en genomsnittlig ränta om cirka 2,5 procent med en återstående löptid om cirka 4 år.

Förvaltning

Förvaltningsportföljen utvecklades väl under året med ett antal bra nyuthyrningar och en fortsatt hög uthyrningsgrad. Indexjusteringen av hyror från januari 2024 kommer stärka vår intjäning med närmare 30 Mkr. Det blir viktigt under det kommande året att följa portföljen och hyresgästerna mot bakgrund av en utmanande konjunktur. Genova har en stabil fastighetsportfölj med tonvikt på Storstockholm och Uppsala-regionen där över 60 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruhandel med en snitthyra om cirka 1 500 kr per kvm.

Investeringar

Vi fortsatte under året att investera i hållbar nyproduktion för att driva lönsam framtida tillväxt. Under 2024 färdigställer vi närmare 400 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning med en årshyra om cirka 46 Mkr, samtliga med planerad miljöcertifiering enligt Svanen. I Viby i Upplands-Bro driver vi

ett större stadsutvecklingsprojekt under 2024 och framåt. Efter årets utgång har detaljplan för projektet Ekeby i Uppsala för närmare 90 lägenheter vunnit laga kraft. Vi kommer fortsätta att prioritera arbete med detaljplaner i vår byggrättsportfölj, vilket kommer skapa betydande värden för Genova som vi avser realisera antingen genom egen projektutveckling eller via avyttringar av byggrätter.

Vårt dotterföretag Järngrinden hade en fin utveckling under året som bidrog positivt till Genovas intjäning. Ett antal bostadsprojekt färdigställdes och frånträdades och byggnation av Apoteas nya centrallager i Varberg påbörjades, en byggnad som kommer utrustas med solcellsanläggning och miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Framåtblick

Vi verkar fortsatt i en osäker makromiljö men med en förväntad sänkning av styrräntan under det kommande året finns förutsättningarna för en vändning uppåt i förvaltningsresultat för Genova. Vi kommer fortsätta investera i lönsam projektutveckling utifrån våra byggrätter med låga ingångsvärden och i lägen där det finns stor efterfrågan. När intresset för bostadsbyggande vänder uppåt igen ser vi även möjligheter till avyttring av byggrätter för att stärka likviditeten. Sammantaget har Genova en stadig position när vi går in i 2024, med möjligheter att agera på värdeskapande möjligheter som uppstår.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till mina medarbetare för deras stora engagemang och dedikerade arbete under året och till våra aktieägare som tror på och möjliggör Genovas fortsatta utveckling.

Michael Moschewitz, VD

Hyresintäkterna ökade under helåret med 27 procent och driftnettot med 32 procent, främst som en effekt av ett större fastighetsbestånd och färdigställda projekt. Förvaltningsresultatet tyngdes av negativa värdeförändringar i intresseföretag samt högre räntekostnader och sjönk till 61 Mkr. Exklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag uppgick förvaltningsresultatet till 88 Mkr jämfört med 97 Mkr föregående år. Vi redovisar negativa värdeförändringar från förvaltningsfastigheterna om -530 Mkr, framför allt som en följd av ökade avkastningskrav. Substansvärdet per aktie minskade med 10 procent till 70,59 kr per aktie.

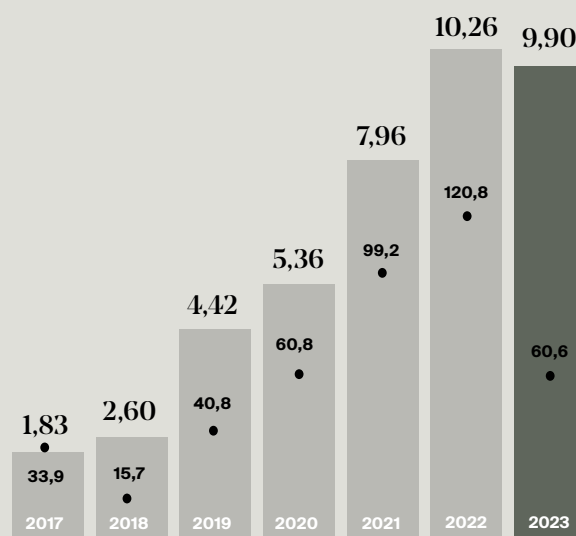
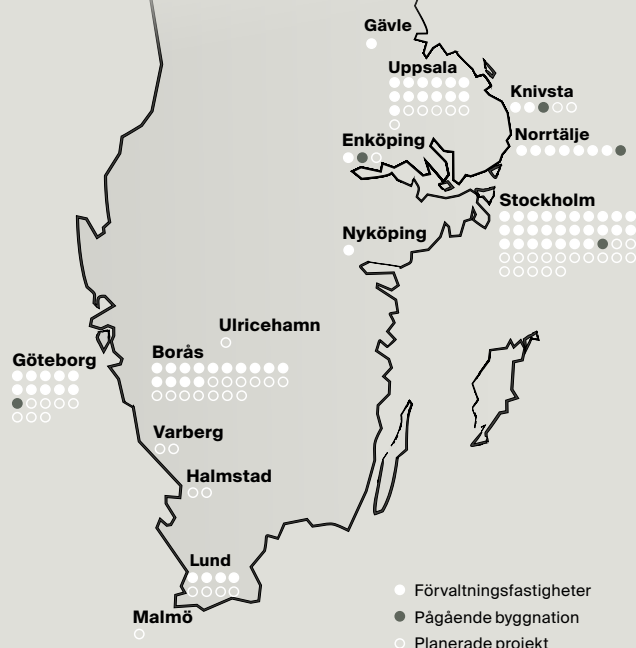
Finansiering

Vi har under 2023 genomfört ett flertal åtgärder för att minska skuldsättning, sänka finansieringskostnaderna och stärka likviditeten. Under året har vi rest nytt eget kapital om cirka 200 Mkr samt genomfört försäljningar av fastigheter för

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.

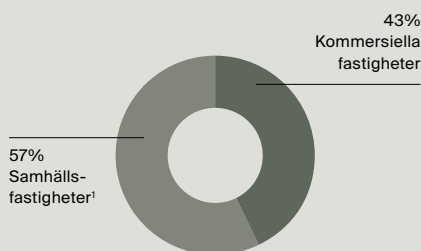
Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Den stora portföljen av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet. Genovas huvudmarknader är tillväxtregionerna Storstockholm och Uppsala-regionen. Bolaget äger fastigheter även på andra tillväxtorter och genom dotterföretaget Järngrinden är vi verksamma i Västsverige.



■ Fastighetsvärde, Mdkr

• Förvaltningsresultat, Mkr

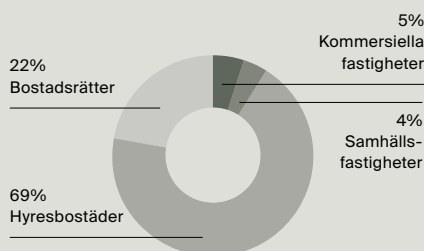
Förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde
Totalt 7 680 Mkr

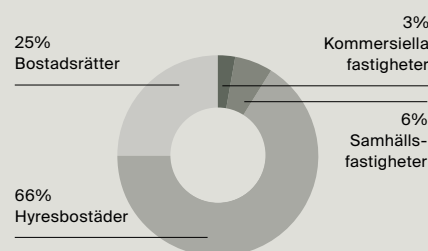
1) Varav 240 hyresbostäder

Pågående projekt och projekteringsfastigheter



Fastighetsvärde
Totalt 2 219 Mkr

Byggrättsportfölj



Uthyrbar yta
Totalt 566 Tkvm

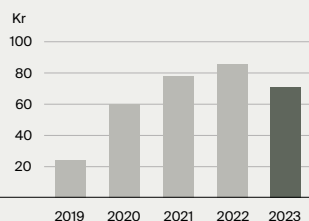
Finansiella mål

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
2019-2023



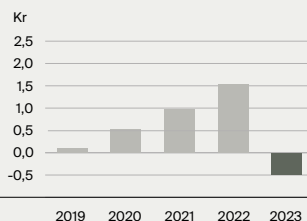
Långsiktigt substansvärde per aktie, Kr

Förvaltningsresultat

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

98 %

Genomsnittlig årlig tillväxt
2019-2023



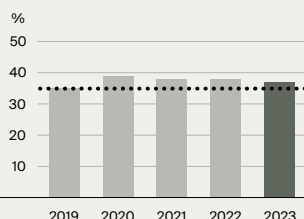
Förvaltningsresultat per aktie, Kr

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

37,2 %

31 dec 2023



Soliditet, %

Belåningsgrad fastigheter

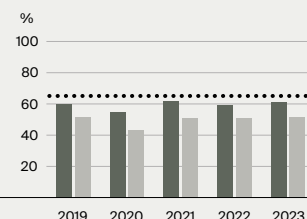
Belåningsgrad fastigheter ska över tid understiga 65 procent.

60,5 %

31 dec 2023
Belåningsgrad
fastigheter

51,8 %

31 dec 2023
Belåningsgrad



Begränsning

Belåningsgrad fastigheter, %

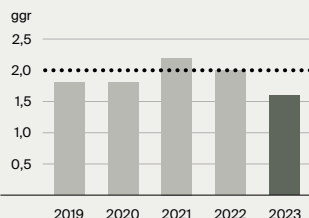
Belåningsgrad, %

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,6 ggr

Jan-dec 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.

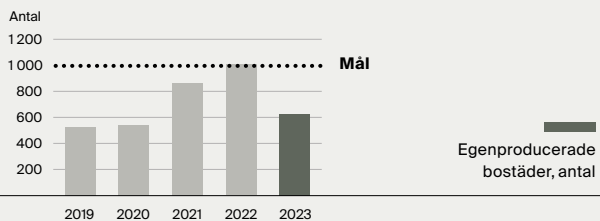
Operativa mål

Pågående byggnation

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

625

31 dec 2023

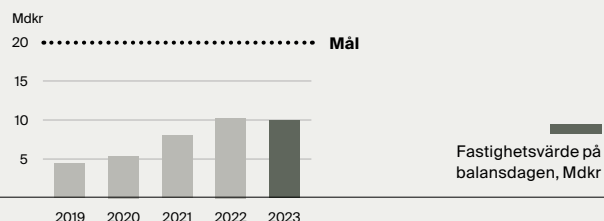


Fastighetsvärde

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

9,9 Mdkr

31 dec 2023

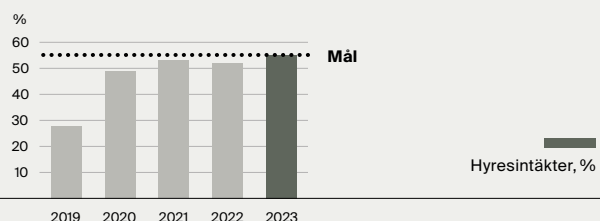


Hyresintäkter

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

55 %

31 dec 2023

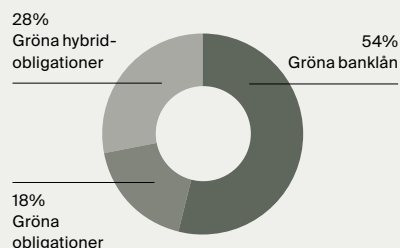


Hållbarhetsmål

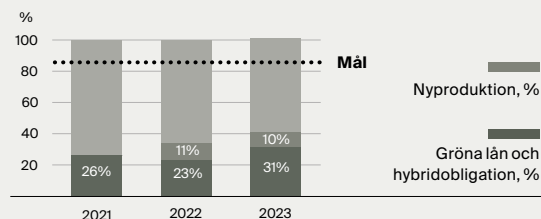
Grön finansiering

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	3				3	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	16	11			27	
Brons	1				1	
Certifieras ej				27	27	
Summa	22	11	0	27	60	3

En utvärdering om miljöcertifiering av Järngrindens 21 förvaltningsfastigheter har inletts 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

Genovas hållbarhetsstrategi och övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt. Hållbarhetsstrategin är indelad i tre övergripande områden; att bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat, långsiktig stadsutveckling samt att bedriva en hållbar affärsverksamhet. Under 2022 utvecklade Genova mål 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 året

Genova har satt klimatmål som validerades och publicerades av Science Based Target initiative under året. 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.

För att minska Genovas klimatavtryck har ett återbruksprojekt, som innebär att man utvärderar möjligheten att ställa om från kontor till skola i befintlig byggnad, utan att riva och bygga nytt genom planläggning, påbörjats. Andra exempel är att Genova, i och med förvärvet av Järngrinden, äger ett vindkraftverk utanför Kalmar som har kapacitet att förse hela Järngrindens verksamhet med förnybar el.

Energieffektiviserande åtgärder som vidtagits i övrigt innefattar installation av rörelsestyrd belysningsystem, solceller på tak, övergång till grön el och fjärrvärme samt bergvärme.

Under året har vi fortsatt stötta organisationen Maskrosbarn och vi är samarbetspartner med Stiftelsen Lärhjälp. Även Järngrinden stöttar sedan tidigare flertalet olika initiativ såsom idrottsföreningars engagemang i samhället, Destination Gymnasiet, Biofamiljen samt konstmuseum. Initiativen har alla till syfte att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Under det fjärde kvartalet har Genovas arbete med miljöcertifieringar fortsatt och tio förvaltningsfastigheter har

godkänts enligt Miljöbyggnad iDrift, nivå Silver. Sammanlagt har 16 fastigheter certifierats under året. Genova har sedan 2022 arbetat hårt och fokuserat med certifieringsprocesser men på grund av längre anpassnings- och utvärderingstider än beräknat har Genova inte uppnått det satta målet om att alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt (exkl. Järngrindens) ska miljöcertifieras fram till utgången av år 2023. Detta har som följd effekt att inte heller målet om 85 procent grön finansiering till 2023 för nyproduktion och förvaltningsfastigheter har uppnåtts. Arbetet med miljöcertifiering fortsätter under 2024.



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 Uppsalaregionen 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. Under året har förvaltningsportföljen utökats genom färdigställandet av hyresbostäder i Norrtälje.

Vid årets utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av 80

förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 7,7 Mdkr fördelat på cirka 361,4 Tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdna fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 11 Mdkr.

Portföljförändringar

Under det fjärde kvartalet har två förvaltningsfastigheter frånträtts, varav en hotellfastighet i Palma, Spanien och en lättindustrifastighet i Uppsala. Fastigheterna hade sammantaget en uthyrningsbar area på cirka 5,6 Tkvm med ett hyresvärde om cirka 13 Mkr. Fastigheterna var vid frånträdet fullt uthyrda.

Hyresavtal

Vid årets utgång hade Genova cirka 450 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5 år samt 240 avtal för hyresbostäder. Under det fjärde kvartalet har ett hyresavtal i fastigheten Trädgårdsmästaren 14 i Stockholm omförhandlats och förlängts med fem år. Avtalet har ett årligt hyresvärde på 10 Mkr.

Av totala kontrakterade hyresintäkter uppgick andelen från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster till cirka 55 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 62 procent av kontrakterade hyresintäkter. En stor andel av Genovas hyresavtal för lokaler är indexreglerade. Indexuppräknings för 2024 års hyresnivåer är medräknade i tabellen över fastighetsbeståndet på sidan 12 och har ökat hyresvärdet med cirka 27 Mkr. Hyreshöjningarna har kunnat genomföras under första kvartalet 2024 och vi för en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster om hyresnivån. Genomsnittshyran per kvadratmeter uppgår till cirka 1 500 kr per kvadratmeter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets utgång uppgick till 93 procent (94). Den något lägre uthyrningsgraden är en effekt av försäljning av fullt uthyrda fastigheter.

Fördelning hyresintäkter

31 december 2023

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	259	50
Bostäder ¹	26	5
Livsmedel	37	7
Övrigt kommersiellt	196	38
Summa hyresintäkter	518	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		6,4 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		5,0 år

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

Förfallostruktur hyresavtal

31 december 2023

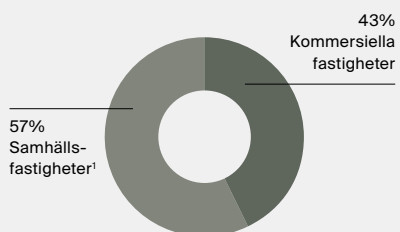
	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2024	151	29	36	7
2025	114	69	108	21
2026	74	57	88	17
2027	50	30	48	9
2028	17	22	36	7
>2028	43	96	178	34
Summa	449	303	494	95
Hyresbostäder	240	13	24	5
Totalt	689	316	518	100
Vakant		45	37	
Totalt		361	555	

Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 december 2023

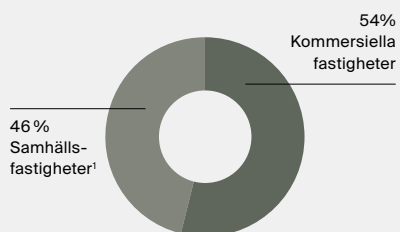
Fastighetsvärde

Totalt 7 680 Mkr



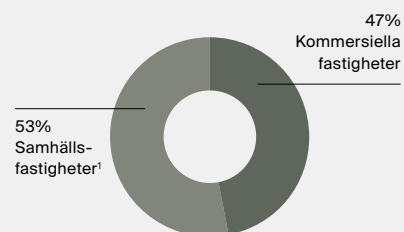
Uthyrbar yta

Totalt 361,4 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 555 Mkr



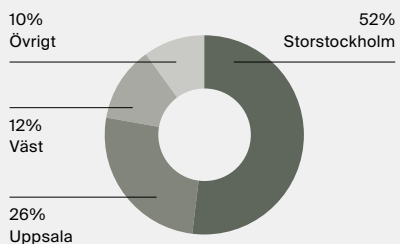
1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter per geografi

31 december 2023

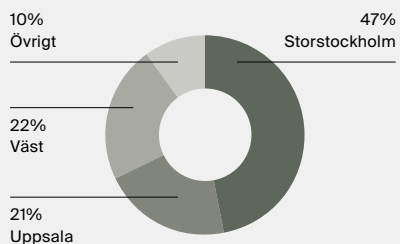
Fastighetsvärde

Totalt 7 680 Mkr



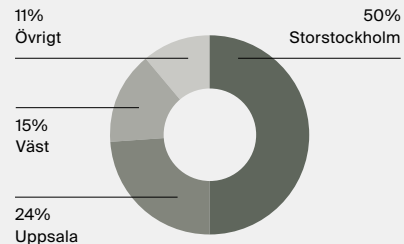
Uthyrbar yta

Totalt 361,4 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 555 Mkr



Fastighetsbeståndet

31 december 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	50	196,3	3 308	16 852	261	1 328	90,3	235	-64	-325	171	873
Samhällsfastigheter ³	30	165,1	4 372	26 477	295	1 785	96,1	283	-63	-382	220	1 333
Summa per fastighets- kategori	80	361,4	7 680	21 249	555	1 537	93,4	518	-127	-351	392	1 083
Per geografi												
Storstockholm	34	169,1	4 014	23 735	277	1 640	95,9	266	-61	-361	205	1 211
Uppsala	16	76,7	1 986	25 891	132	1 717	92,6	122	-33	-431	89	1 158
Väst	23	78,9	948	12 018	84	1 068	90,3	76	-18	-228	58	736
Övrigt	7	36,7	731	19 937	62	1 693	88,0	55	-15	-407	40	1 083
Summa per geografi	80	361,4	7 680	21 249	555	1 537	93,4	518	-127	-351	392	1 083
Varav Järngrinden	21	63,3	704	11 126	65	1 028	87,4	57	-13	-202	44	696
Pågående byggnation			921									
Planerade projekt			1 298									
Totalt enligt balansräkning			9 898									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	2	21,0	257		46	2 190	100	46	-8	-375	38	1 815
Totalt	82	382,4	10 156		601	1 573	93,9	565	-135	-353	430	1 124
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			982									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 4 Mkr.

3) Inklusivt 240 hyresbostäder som finns fördelade i åtta fastigheter.

4) Avser projekt Korsängen och Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 1 000 Mkr, men per den 31 december är motsvarande 743 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. Hyresintäkterna är angivna i 2024 års hyresnivå.

Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor. Fastighetskostnader är bedömningar av normaliserade kostnader på helårsbasis. Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling" i bokslutskommunikén. I pågående produktion ingår även ett hyresavtal i Söderhällby med ett hyresvärde på 9 Mkr där inflyttning sker 1 april 2024. Under 2024 kommer även projekten Handelsmannen och Korsängen successivt att färdigställas, vilket kommer att förstärka

intjänningen från förvaltningsfastigheter med ytterligare cirka 46 Mkr.

Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolv månadersperiod, rensat för eventuella kostnader av engångskaraktär. Finansnettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på likvida medel erhålls ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid årets utgång.

Bedömd intjäningsförmåga per 31 december 2023

Mkr	Förvaltnings- fastigheter Genova	Förvaltnings- fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings- fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	490	65	555	96	651
Vakans	-29	-8	-37	-	-37
Hyresintäkter	461	57	518	96	613
Fastighetskostnader	-114	-13	-127	-12	-139
Driftsöverskott	347	44	392	84	474
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-4	-21	-	-21
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	12	4	16	4	20
Finansnetto	-192	-22	-214	-49	-262
Förvaltningsresultat	150	22	173	39	211



Söderhällby 1:9, Uppsala

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.

Genova har under året fortsatt lägga stort fokus på att driva fram detaljplaner inom det befintliga fastighetsbeståndet för utveckling av framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter. Den samlade uthyrbara arean för Genovas planerade projekt oberoende av planskede uppgår till cirka 523 Tkvm. Drygt en tredjedel av de planerade projekten är under samråd och har geografisk tyngdpunkt i Storstockholm. Under 2024 kommer Genova lägga stor energi på det fortsatta arbetet med att skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Pågående byggnation

Genovas pågående projekt utgörs av hyresrätter i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro.

Järngrindens pågående projekt utgörs av bostadsrätter i Mark. Färdigställda projekt på bolagets kärnmarknader kommer ägas och förvaltas av Genova.

I Norrtälje är det första kvarteret färdigställt och inflyttat. Det andra kvarteret, som är i produktion, innehåller 246 hyresbostäder.

Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta i direkt anslutning till tågstationen. Projektet genomförs i ett

joint venture med Redito och under året har det första kvarteret färdigställts och hyresgästerna har flyttat in. Det andra kvarteret, som är i produktion, innehåller 151 lägenheter.

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 2024.

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

Järngrinden har under året frånträtt två hyresrättsprojekt innehållandes 164 hyresbostäder samt färdigställt tre bostadsrättsprojekt med 47 bostadsrätter, samtliga belägna i Borås. Järngrindens pågående projekt i Mark omfattar 13 bostadsrätter och kommer att färdigställas och frånträdas under 2024.

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 31 december 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 31 december 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.

8 756

Antal bostadsbyggrätter

566 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,3 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj



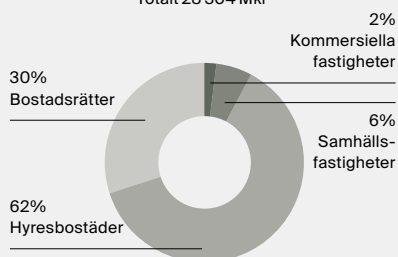
Flogsta 47:1, Uppsala

Projektutveckling per fastighetskategori

31 december 2023

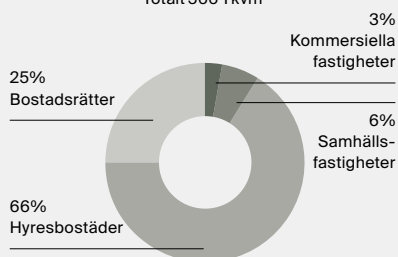
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 28 304 Mkr



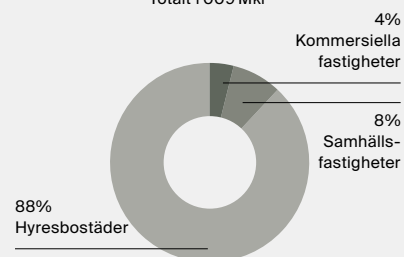
Uthyrbar yta

Totalt 566 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 1 009 Mkr

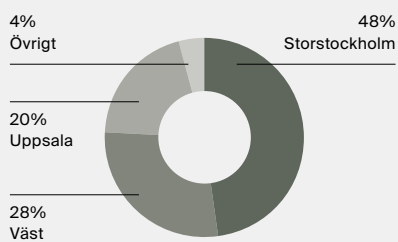


Projektutveckling per geografi

31 december 2023

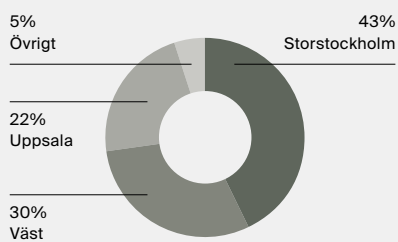
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 28 304 Mkr



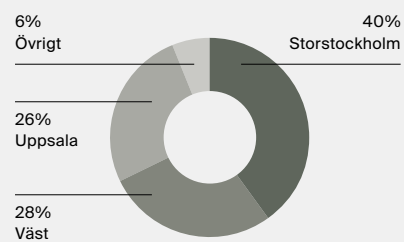
Uthyrbar yta

Totalt 566 Tkvm



Hyresvärde

Totalt 1 009 Mkr





Handelsmannen 1, Norrtälje

Pågående byggnation

31 december 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	26	2 004	548	429	469
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025	75	4 743	224	234	47 111	12	2 505	225	90	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q2/Q3 2024	160	8 031	244	399	48 218	21	2 495	396	272	274
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	483	46 375	25	2 444	374	36	91
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	301	53 000	15	2 700	230	17	44
Järngrinden ⁵		BRF ⁶			13	959	-	39	40 909	-	-	36	43	43
Summa pågående byggnationer					625	35 213	7 831	2 057	47 789	99	2 363	1 809	886	921

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.

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) Avser projekt Ejdern som är färdigställt men ännu inte fullt överlämnat till bostadsrättsföreningen. Projektet inkluderas under pågående bostadsprojekt 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. Projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.

Information om pågående byggnation och planerade projekt i bokslutskommunikén är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner,

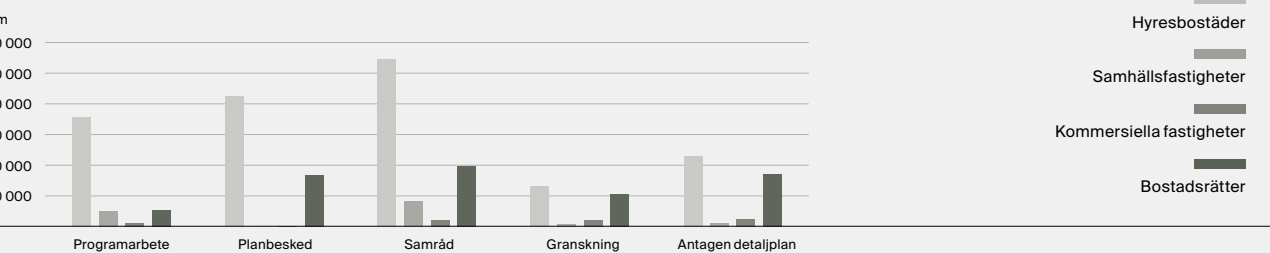
projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av planerade projekt är en osäkerhetsfaktor.

Planerade projekt
31 december 2023

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde², Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	5 913	338 129	-	15 993	47 297	808	2 388	13 472	663	707
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 315	43 584	71	2 339	1 155	51	51
Kommersiella fastigheter	-	-	15 574	528	33 879	31	2 002	500	94	96
Bostadsrätter	2 033	139 350	-	8 412	60 367	-	-	6 819	406	444
Summa per kategori	8 131	491 894	31 325	26 247	50 164	909	2 369	21 945	1 214	1 298
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	2 028	114 739	17 292	6 676	50 564	341	2 579	5 475	340	381
Uppsala	1 590	86 495	12 065	4 434	44 988	231	2 344	3 808	163	164
Väst	1 955	127 055	1 968	5 665	43 910	282	2 183	4 915	226	226
Övrigt	525	24 255	-	1 060	43 683	56	2 316	929	78	83
Summa per geografi	6 098	352 544	31 325	17 835	46 461	909	2 369	15 126	808	854
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 171	82 873	-	5 395	65 097	-	-	4 342	234	272
Uppsala	219	11 030	-	591	53 584	-	-	477	19	19
Väst	603	41 647	-	2 238	53 742	-	-	1 838	149	149
Övrigt	40	3 800	-	188	49 500	-	-	162	4	4
Summa per geografi	2 033	139 350	-	8 412	60 367	-	-	6 819	406	444
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 199	197 612	17 292	12 071	56 168	341	2 579	9 817	574	653
Uppsala	1 809	97 525	12 065	5 025	45 854	231	2 344	4 285	183	183
Väst	2 558	168 702	1 968	7 904	46 309	282	2 183	6 752	375	375
Övrigt	565	28 055	-	1 248	44 471	56	2 316	1 090	82	87
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	8 131	491 894	31 325	26 247	50 164	909	2 369	21 945	1 214	1 298
Varav Järngrinden	2 085	129 532	1 038	6 244	47 818	189	2 130	5 239	375	375

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.
2) Bokfört värde i helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen.
I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel för delägda fastigheter. Fastigheter där Genova äger mer än 50 procent redovisas som helägda. Planerade projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta
31 december 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 kassaflödes-genererande förvaltningsfastigheter med möjlighet till projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler.

Per den 31 december 2023 ägde Genova andelar i fyra joint ventures samt ägde indirekt andelar i ett antal intresseföretag via ägandet i Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 18 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2,0 Mdkr varav Genovas andel uppgår till cirka 1,0 Mdkr.

Genovas andel av antalet bostadsbygrätter uppgår till cirka 1 400 stycken fördelat på cirka 120 Tkvm.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

31 december 2023

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
Andel av Järngrindens intressebolag	49	298	Västsverige	5	258	463	52
SBBGenova Gåshaga	50	113	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	94	Stockholm	4	231	192	12
GenovaRedito	50	59	Knivsta	3	201	76	5
Greenova	50	6	Stockholm	5	92	285	24
		570		18	982	1401	116



Gredeby 21:1, Knivsta

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022
Hysesintäkter	503,0	394,7	125,9	108,7
Driftskostnader	-98,0	-84,1	-26,7	-25,9
Underhållskostnader	-26,7	-23,7	-9,5	-8,2
Fastighetsskatt	-10,8	-9,1	-2,8	-2,9
Summa Fastighetskostnader	-135,4	-116,9	-39,0	-37,0
Driftsöverskott	367,6	277,8	86,9	71,7
Central administration fastighetsförvaltning	-21,8	-23,2	-4,3	-6,0
Central administration projektutveckling	-35,5	-28,3	-7,0	-7,2
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	-16,4	39,3	-0,9	5,6
- varav värdeförändringar fastigheter	-27,3	23,5	-5,1	-0,8
Finansnetto	-233,3	-144,9	-56,7	-39,0
Förvaltningsresultat	60,6	120,8	18,1	25,2
Resultat från nyproduktion bostäder	40,0	-	-3,0	-
Övriga intäkter	-	2,6	-	1,5
Övriga kostnader	-11,2	-	-6,6	-
Värdeförändringar fastigheter	-530,3	198,7	-162,0	-224,7
Värdeförändringar derivat	-50,0	-	-85,2	-
Valutakurseffekter fastigheter	12,3	2,2	3,2	-4,5
Resultat före skatt	-478,7	324,2	-235,5	-202,6
Inkomstskatt	62,7	-68,3	20,7	42,8
Periodens resultat	-416,0	255,9	-214,8	-159,8
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-416,0	255,9	-214,8	-159,8
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	-450,8	223,5	-215,7	-153,2
Innehav utan bestämmande inflytande	34,9	32,5	0,9	-6,5
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-450,8	223,5	-215,7	-153,2
Innehav utan bestämmande inflytande	34,9	32,5	0,9	-6,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	-11,73	3,98	-5,31	-4,03
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	41 977	45 613	41 977
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 504	41 977	45 613	41 977

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

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser helåret januari–december 2022.

Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter uppgick under året till 503,0 Mkr (394,7). Ökningen motsvarar en tillväxt i hysesintäkterna om 27 procent. Hysesintäkterna för det fjärde kvartalet uppgår till 125,9 Mkr (108,7). Tillväxten i hysesintäkterna hänför sig främst till ett växande fastighetsbestånd.

Intäkterna från jämförbart bestånd är 23 Mkr högre jämfört med samma period föregående år, vilket främst är en följd av 2023 års inflationsjustering.

Utveckling intäkter			
Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	376,7	353,9	6
Tillkomna fastigheter	114,9	25,5	e/t
Sålda fastigheter	11,4	15,3	e/t
Hysesintäkter	503,0	394,7	27
Kommersiella fastigheter	235,8	173,3	36
Samhällsfastigheter	267,2	221,4	21
Hysesintäkter	503,0	394,7	27

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under året till -135,4 Mkr (-116,9), vilket motsvarar en ökning på cirka 16 procent. Kvartalets fastighetskostnader uppgår till -39,0 Mkr (-37,0). Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år. Inom jämförbart bestånd har utbetalda elstöd och lägre elpriser minskat kostnaderna jämfört med föregående år.

Utveckling fastighetskostnader			
Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-101,6	-106,6	-5
Tillkomna fastigheter	-28,1	-6,3	e/t
Sålda fastigheter	-5,7	-3,7	e/t
Fastighetskostnader	-135,4	-116,6	16
Kommersiella fastigheter	-69,9	-57,9	21
Samhällsfastigheter	-65,5	-58,7	12
Fastighetskostnader	-135,4	-116,6	16

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året till 367,6 Mkr (277,8), vilket motsvarar en ökning på 21 procent. Överskottsgraden för året uppgick till 73,1 procent, vilket är högre jämfört med föregående år då den uppgick till 70,4 procent. Den högre överskottsgraden är en effekt av indexjusteringen av hysesintäkter och lägre elkostnader inom jämförbart bestånd, samt tillväxt i förvaltningsportföljen via förvärv och nyproduktion.

Kvartalets driftsöverskott uppgår till 86,9 Mkr (71,7) med en överskottsgrad på 69,1 procent (66,0).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 57,3 Mkr (-51,5), vilket motsvarar en ökning om 11 procent. Ökningen är framför allt ett resultat av den växande verksamheten inklusive förvärvet av Järngrinden.

Central administration		
Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-1,5	-8,8
Personalkostnader	-17,5	-11,4
Avskrivningar och leasing	-2,7	-3,0
Central administration fastighetsförvaltning	-21,8	-23,2
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-2,5	-10,8
Personalkostnader	-28,6	-13,9
Avskrivningar och leasing	-4,4	-3,6
Central administration projektutveckling	-35,5	-28,3

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 året uppgått till -16,4 Mkr (39,3) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar samt avyttringen av GenovaFastator. Den negativa resultatförändringen jämfört med 2022 om cirka 56 Mkr är framför allt hänförlig till negativa värdeförändringar på fastigheter samt en följd av att Järngrinden sedan 1 januari 2023 konsolideras som ett dotterföretag. Årets resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag har påverkats av negativa värdeförändringar om -27,3 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -233,3 Mkr (-144,9). 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 året har 113 Mkr aktiverats hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att aktivering hänförlig till projektverksamheten även framgent kommer att uppgå till cirka 30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 5,3 procent (4,5) (6,1 procent inklusive obligationslån och byggnadskreditiv). Bland finansiella kostnader under året ingår -2,8 Mkr (-14,6) som avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 1,6 ggr (2,0). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto		
Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Ränteintäkter	42,2	3,2
Räntekostnader lån	-250,9	-131,9
Räntekostnader leasing	-1,7	-1,6
Övriga finansiella kostnader	-22,9	-14,6
Finansnetto	-233,3	-144,9

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under året till 60,6 Mkr (120,8), vilket är en minskning med 50 procent. Minskningen är hänförlig till negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag om -27,3 Mkr samt ökade räntekostnader men kompenseras delvis 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 7,4 Mkr. Projektet bestod av 23 nyproducerade lägenheter.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgår till -530,3 Mkr (198,7). De negativa värdeförändringarna är främst en effekt av ökade avkastningskrav. Genovas portfölj av kommersiella hyresavtal har en hög grad av hyresavtal vars hyra indexregleras, vilket har reducerat effekten av de ökade avkastningskraven.

Värdeförändringar fastigheter		
Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Förändring driftnetto	-33,8	25,7
Pågående byggnation	-33,8	156,7
Mark- och outnyttjade byggrätter	-35,3	204,4
Förändring avkastningskrav	-338,3	-217,3
Förvärv	0,0	30,9
Försäljningar	-89,1	-1,7
Värdeförändringar fastigheter	-530,3	198,7

Värdeförändringar derivat

Posten består huvudsakligen av förändringar av verkligt värde på ränteswappar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 62,7 Mkr (-68,3) 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 435 Mkr (390) samt obeskattade reserver om cirka 100 Mkr (79). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning		
Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Resultat före skatt	-478,7	324,2
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	98,6	-66,8
Ej skattepliktiga intäkter	32,1	23,7
Ej avdragsgilla kostnader	-53,2	-14,8
Ej avdragsgillt räntenetto	-67,7	-30,2
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	60,1	28,6
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-3,9	-3,0
Återföring vid fastighetstransaktioner	0,0	1,1
Justering skatt avseende tidigare år	-2,2	-3,1
Förändring i skattemässiga underskott	1,8	-
Övrigt	-3,0	-3,8
Periodens skatt enligt resultaträkningen	62,7	-68,3

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Temporära skillnader fastigheter	-534,1	-603,2
Obeskattade reserver	-20,5	-16,3
Summa uppskjutna skatteskulder	-554,6	-619,5
Underskottsavdrag	81,8	80,5
Övrigt	7,9	0,6
Summa uppskjutna skattefordringar	89,7	81,1
Uppskjutna skatteskulder, netto	-464,9	-538,4

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -416,0 Mkr (255,9). Jämfört med 2022 har driftsöverskottet ökat och förvaltningsresultatet minskat. Värdeförändringarna om -530,3 Mkr medför att Genova redovisar ett resultat efter skatt för året som är lägre än motsvarande period 2022.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	202,9	202,9
Förvaltningsfastigheter	7 679,9	8 183,2
Pågående nyanläggningar	878,0	860,5
Projekteringsfastigheter	1 298,0	1 023,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	13,7	18,9
Nyttjanderättstillgångar	14,3	32,6
Inventarier	5,9	4,7
Uppskjutna skattefordringar	89,7	81,1
Andelar i joint ventures och intresseföretag	569,5	556,1
Övriga långfristiga fordringar	298,1	301,1
Summa anläggningstillgångar	11 050,0	11 264,2
Omsättningstillgångar		
Pågående bostadsprojekt	42,6	197,0
Hysesfordringar och kundfordringar	18,2	33,3
Övriga fordringar	103,5	186,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74,2	38,4
Likvida medel	284,5	257,7
Summa omsättningstillgångar	523,0	712,9
SUMMA TILLGÅNGAR	11 573,0	11 977,1
EGET KAPITAL		
Summa totalresultat för perioden		
Aktiekapital	54,7	50,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 652,6	1 459,5
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 003,5	1 535,7
Hybridobligation	800,0	800,0
Innehav utan bestämmande inflytande	792,4	749,8
Summa eget kapital	4 303,3	4 595,5
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	5 082,2	4 893,1
Derivat	44,0	-
Leasingskuld	31,8	29,5
Övriga långfristiga skulder	65,6	63,0
Uppskjutna skatteskulder	554,6	619,5
Summa långfristiga skulder	5 778,2	5 605,2
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 191,6	1 434,4
Leverantörsskulder	84,9	93,9
Leasingskuld	9,5	4,8
Aktuella skatteskulder	8,8	11,2
Övriga skulder	69,1	130,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127,5	101,4
Summa kortfristiga skulder	1 491,4	1 776,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 573,0	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 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				-450,8		34,9	-416,0
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				-450,8		34,9	-416,0
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämman- de inflytande						7,8	7,8
Utdelning hybridobligation				-82,8			-82,8
Nyemission stamaktier	3 636	4,4	193,1				197,4
Emission teckningsoptioner				0,9			0,9
Valutakurseffekt				0,4			0,4
Utgående balans per 31 december 2023	45 613	54,7	1 652,6	1 003,6	800,0	792,4	4 303,3

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 80 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 5,6 procent vid bokslutsdagen. Bostadsprojekt som har färdigställts under året har sänkt det genomsnittliga avkastningskravet med cirka 0,2 procentenheter. Exkluderas det färdigställda projektet uppgår det genomsnittliga avkastningskravet till 5,8 procent.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projekt i Norrtälje, Enköping och Upplands-Bro.

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

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet exklusive Järngrindens bestånd externvärderas kvartalsvis. Per den 31 december har hela fastighetsbeståndet inklusive Järngrindens bestånd externvärderats och utfördes av CBRE, Newsec och Forum. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av fastighetsbeståndet		
Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående värde förvaltningsfastigheter	8 183,2	6 902,6
+ Förvärv	-	1 055,3
+ Till- och ombyggnation	101,1	56,8
- Försäljningar	-284,2	-228,5
+/- Omklassificeringar	132,1	341,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	-452,3	55,7
Utgående värde förvaltningsfastigheter	7 679,9	8 183,2
Ingående värde pågående nyanläggningar	860,5	945,8
+ Förvärv	-	0,0
+ Nybyggnation	463,7	622,6
- Försäljningar	-238,8	0,0
+/- Omklassificeringar	-158,3	-864,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	-49,1	156,7
Utgående värde pågående nyanläggningar	878,0	860,5
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 023,2	114,1
+ Förvärv	-	336,1
+/- Omklassificeringar	50,4	523,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	28,8	-10,9
+ Aktiveringar	195,7	60,9
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 298,0	1 023,2
Ingående värde pågående bostadsprojekt	197,0	-
+ Förvärv	-	197,0
+ Nybyggnation	42,6	-
- Försäljningar	-197,0	-
Utgående värde pågående bostadsprojekt	42,6	197,0
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 898,6	10 264,0
Förvaltningsfastigheter	7 679,9	8 183,2
Pågående byggnation	878,0	860,5
Planerade projekt	1 298,0	1 023,2
Pågående bostadsprojekt	42,6	197,0
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 898,6	10 264,0

Direktavkastningskrav per kategori

% ¹	31 dec 2023	31 dec 2022
Kommersiella fastigheter	6,3	5,9
Samhällsfastigheter ²	5,1	4,8
Totalt	5,6	5,3

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

2) Under året har Journalisten 1 färdigställt vilket sänkt det genomsnittliga direktavkastningskravet för samhällsfastigheter med 0,2 procentenheter och totalt med 0,2 procentenheter.

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	31 dec 2023	31 dec 2022
Hiresvärde kr/kvm	1 537	1 491
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	-351	-349
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 083	1 054
Överskottsgrad, % ¹	76	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	21 249	22 233
Uthyrningsbar yta, tkvm	361	368
Antal fastigheter	80	84

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 4 303,3 Mkr (4 595,5) och soliditeten till 37,2 procent (38,4).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 812,3 Mkr (5 134,0), vilket motsvarar en minskning med 6 procent. Det

långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 219,8 Mkr (3 584,1), vilket motsvarar en minskning med 10 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 70,59 kronor per aktie (85,38).

Substansvärde

	31 dec 2023		31 dec 2022	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 303,3	94,34	4 595,5	109,48
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkningen	44,0	0,96	-	-
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	554,6	12,16	619,5	14,76
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-89,7	-1,97	-81,1	-1,93
Hybridobligation	-800,0	-17,54	-800,0	-19,06
Innehav utan bestämmande inflytande	-792,4	-17,37	-749,8	-17,86
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 219,8	70,59	3 584,1	85,39

Räntebärande skulder

Koncernen hade per den 31 december 2023 räntebärande skulder om 6 274 Mkr (6 328) vilket motsvarade en belåningsgrad om 51,8 procent (50,7) efter avdrag för likvida medel om 284,5 Mkr. 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 räntenivån uppgick till cirka 5,3 procent (4,5) (6,1 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 31 december 2023 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 37,2 procent (38,4). Efter periodens utgång har Genova tecknat en ny ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent. Skulle den nya ränteswappen inkluderas hade den genomsnittliga räntenivån för samma tidpunkt uppgått till cirka 5,1 procent (5,9 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån).

Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 31 december och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under året 2023. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2023 till 2,4 år (2,6). Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på sidan 27.

Långsiktig finansiering

Under året har Genova genomfört ett flertal väsentliga åtgärder för att stärka balansräkningen och minska finansieringskostnader. I januari genomförde Genova en riktad nyemission av stamaktier och tillfördes därmed cirka 200 Mkr. Därutöver har Genova löst in obligationer till ett belopp om totalt cirka 1

300 Mkr varav 525 Mkr med förfall i september 2023 och 750 Mkr med förfall i september 2024. Genova har därmed under 2023 hanterat samtliga kortfristiga obligationsförfall vilket innebär att nästa förfall sker först i november 2026.

Under året har Genova även sålt fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 550 Mkr vilket har frigjort likviditet om cirka 450 Mkr.

Genova har under 2024 förfall i kreditförfallostrukturen nedan om cirka 400 Mkr. Hela beloppet 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

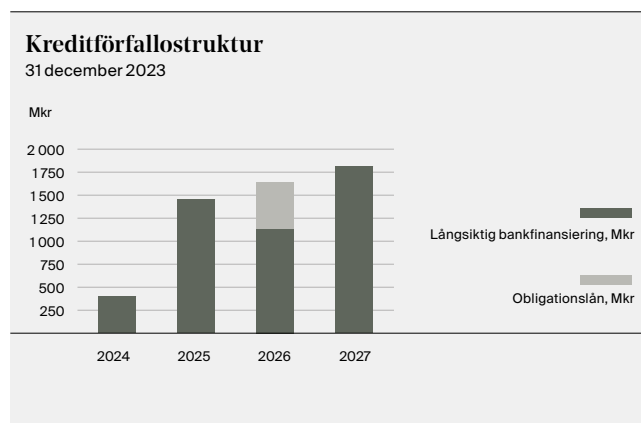
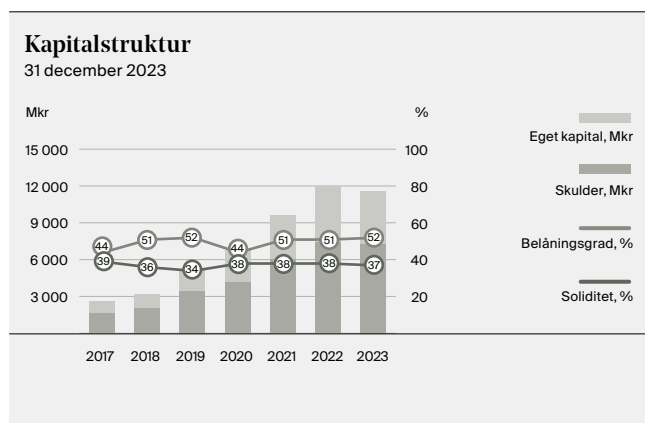
Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgår till 877 Mkr. I beloppet ingår kassa med 284 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 327 Mkr samt 266 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Räntebindning

Genova har historiskt arbetat med kort räntebindning. Under året arbetade vi aktivt med att skapa bättre förutsägbarhet i våra kassaflöden genom räntebindning via derivat, vilket kommer ge en positiv påverkan i nuvarande räntemiljö.

Per 31 december 2023 har Genova 5 ränteswapavtal om totalt 2 150 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,45 procent. Efter periodens utgång har Genova tecknat ytterligare en ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030. Inkluderat ränteswappen som tecknades efter periodens utgång uppgår total volym ränteswappar till 2 650 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,47 procent.

Utöver detta har Genova fasträntelån till ett belopp om 532 Mkr vilket innebär att 60 procent av kreditportföljen (exkluderat byggnadskreditiv) är räntesäkrad om ränteswappen som tecknades efter periodens utgång beaktas. I tabellen för ränte- och kreditförfallostruktur ingår endast de fasträntelån och ränteswappar som var tecknade före periodens utgång.



Ränte- och kreditförfallostruktur							
31 december 2023							
Löptid	Ränteförfall ¹		Kreditförfall			Förfallostruktur derivat	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Räntederivat, Mkr	Fast räntenivå, %
Rörlig ränta ²	2 614	7,14	-	-	-	-	-
2024	10	3,70	398	398	-	-	-
2025	500	4,41	1 451	1 451	-	500	2,50
2026	600	4,49	1 634	1 634	-	600	2,52
2027	522	4,50	2 064	1 813	251	-	-
2028	1 050	4,46	-	-	-	1 050	2,38
Totalt	5 296	5,78	5 547	5 296	251	2 150	2,45
Byggnadskreditiv		7,90	1 244	978	266		
Totalt		6,11	6 791	6 274	517		
Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv		5,33	5 047	4 796	251		

1) Genomsnittliga räntenivåer är beräknade utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 december och beaktar ej ett genomsnitt över hela perioden.
2) 500 Mkr avser obligation med kreditmarginal 5,95 procent.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	60,6	120,8
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet*	46,1	-39,0
Övriga intäkter	-	2,6
Övriga kostnader	-11,2	-
Betald skatt	-6,5	2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	88,9	86,9
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring kundfordringar	10,9	-9,9
Förändring övriga rörelsefordringar	53,8	-58,1
Förändring leverantörsskulder	-9,1	35,1
Förändring övriga rörelseskulder	-58,5	19,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86,0	73,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och projekt	-812,4	-1 095,7
Investeringar i inventarier	-0,5	-1,4
Försäljning av fastigheter	705,9	228,5
Investeringar i dotterföretag ¹	-41,4	149,5
Utdelning från intresseföretag	37,3	-
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-8,0	-48,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119,2	-767,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission stamaktier	198,9	-
Emission hybridobligation	-	98,5
Upptagna lån	1 555,4	922,0
Amortering av lån	-1 609,2	-327,9
Lämnad utdelning ²	-85,2	-56,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60,0	636,1
Periodens kassaflöde	26,8	-58,3
Likvida medel vid periodens början	257,7	316,0
Likvida medel vid periodens slut	284,5	257,7
<i>*) Övriga poster ej kassapåverkande</i>		
Återläggning av avskrivningar	7,2	7,5
Resultat från andelar i joint ventures	16,4	-39,3
Upplupen ränta	22,5	-7,2
	46,1	-39,0
Erhållen ränta	6,4	8,4
Betald ränta	-160,5	-155,3

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

2) Varav -82,8 Mkr (-56,5) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-dec 2023				Jan-dec 2022			
	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	503,0			503,0	394,7			394,7
Summa intäkter	503,0			503,0	394,7			394,7
Fastighetskostnader	-135,4			-135,4	-116,9			-116,9
Summa fastighetskostnader	-135,4			-135,4	-116,9			-116,9
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	367,6			367,6	277,8			277,8
Central administration	-21,8		-35,5	-57,3	-23,2		-28,3	-51,5
Resultat från andelar i joint ventures	-16,4			-16,4	39,3			39,3
Finansnetto	-233,3			-233,3	-144,9			-144,9
Resultat från nyproduktion bostäder			40,0	40,0				-
Övriga intäkter				-			2,6	2,6
Övriga kostnader			-11,2	-11,2				-
Värdeförändringar fastigheter	-530,3			-530,3	198,7			198,7
Värdeförändringar derivat	-50,0			-50,0				-
Valutakurseffekt fastighet	12,3			12,3	2,2			2,2
Resultat före skatt	-472,0		-6,7	-478,7	350,0		-25,7	324,2
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 679,9			7 679,9	8 183,2			8 183,2
Pågående nyanläggningar	878,0			878,0	860,5			860,5
Projekteringsfastigheter	1 298,0			1 298,0	1 023,2			1 023,2
Pågående bostadsprojekt	42,6			42,6	-			-
Andelar i joint ventures	569,5			569,5	556,1			556,1
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	101,1			101,1	2 131,6			2 131,6

Segmentsredovisning

Företagsledningen har identifierat rörelsesegment utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare, vilken av koncernen identifierats som koncernens VD. Utifrån den interna rapporteringen organiseras, styrs och rapporteras verksamheten genom två rörelsesegment: Fastighetsförvaltning och Övrigt. Rörelsesegmentet Förvaltningsfastigheter konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader.

Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning. Företagsledningen ser löpande över hur den interna rapporteringen kan utvecklas. I takt med att antalet förvaltade hyresbostäder ökar kommer också rapportering och segmentsredovisning utökas. I nuläget bedöms en volym om 1 000 hyresbostäder vara rimlig för att utgöra ett nytt segment.

Nyckeltal

	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Pågående byggnation, antal	625	1 006	625	1 006
Färdigställda bostäder, antal	289	179	146	113
Totalt antal byggrätter, antal	8 756	9 322	8 756	9 322
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	196,3	207,6	196,3	207,6
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	165,1	160,4	165,1	160,4
Total uthyrbar yta, tkvm	361,4	368,0	361,4	368,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	94,0	93,4	94,0
Överskottsgrad, %	73,1	70,4	69,1	66,0
Nettoinvesteringar, Mkr	118,3	717,2	-275,7	63,4
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	-9,3	6,2	-19,3	-14,6
Soliditet, %	37,2	38,4	37,2	38,4
Belåningsgrad, %	51,8	50,7	51,8	50,7
Belåningsgrad fastigheter, %	60,5	59,1	60,5	59,1
Genomsnittlig räntenivå, %	5,3	4,5	5,3	4,5
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	6,1	5,1	6,1	5,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,0	1,7	1,9
Kapitalbindningstid, antal år	2,4	2,6	2,4	2,6
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående aktier, tusenta	45 613	41 977	45 613	41 977
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 504	41 977	45 504	41 977
Förvaltningsresultat per aktie, kr	-0,49	1,53	-0,08	0,22
Tillväxt förvaltningsresultat, per aktie före utdelning, %	97,7	174,4	97,7	174,3
Resultat per aktie, kr	-11,73	3,98	-5,31	-4,03
Eget kapital, Mkr	4 303,3	4 595,5	4 303,3	4 595,5
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 710,9	3 045,7	2 710,9	3 045,7
Eget kapital per aktie, kr	59,43	72,56	59,43	72,56
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 812,3	5 134,0	4 812,3	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 219,8	3 584,1	3 219,8	3 584,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	70,59	85,38	70,59	85,38

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022
Nettoomsättning	7,4	7,0	2,2	0,1
Summa rörelsens intäkter	7,4	7,0	2,2	0,1
Övriga externa kostnader	-37,0	-5,6	-31,8	-0,9
Personalkostnader	-9,5	-11,5	-2,2	-3,2
Summa rörelsens kostnader	-46,5	-17,1	-34,1	-4,1
Rörelseresultat	-39,1	-10,1	-31,9	-4,0
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-256,4	-83,4	-256,4	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	248,2	136,9	198,3	38,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-155,5	-87,0	-70,7	-20,5
Resultat från finansiella poster	-163,6	-33,5	-128,8	17,6
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	38,9	10,7	38,9	-
Resultat före skatt	-163,9	-32,9	-121,8	13,6
Skatt på årets resultat	-	-0,1	-	-
Årets resultat	-163,9	-33,0	-121,8	13,6
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	-163,9	-33,0	-121,8	13,6

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	818,2	818,2
Andelar i intresseföretag	-	-
Uppskjutna skattefordringar	22,4	22,4
Fordringar hos koncernföretag	1 795,7	1 886,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 636,3	2 726,9
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	4,5	5,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,2	1,3
	5,7	6,6
Likvida medel	11,3	65,1
Summa omsättningstillgångar	17,0	71,7
SUMMA TILLGÅNGAR	2 653,3	2 798,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa totalresultat för perioden		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	54,7	50,4
Summa bundet eget kapital	54,7	50,4
Fritt eget kapital		
Överkursfond	1 004,8	811,7
Balanserat resultat	-600,0	-485,1
Periodens/årets resultat	-163,9	-33,0
Summa fritt eget kapital	240,9	293,6
Hybridobligation	800,0	800,0
Summa eget kapital	1 095,6	1 144,0
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	400,0	-
Obligationslån	492,5	742,0
Skulder till koncernföretag	629,7	355,9
Summa långfristiga skulder	1 522,1	1 097,9
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	14,0	-
Obligationslån	-	533,2
Leverantörsskulder	1,5	0,1
Aktuella skatteskulder	0,0	0,2
Övriga skulder	2,9	22,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17,1	0,6
Summa kortfristiga skulder	35,5	556,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 653,3	2 798,5

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	50,4	811,7	-383,2	-42,8	700,0	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				-163,9		-163,9
Summa totalresultat				-163,9		-163,9
Transaktioner med ägare						
Utdelning hybridobligation			-82,8			-82,8
Nyemission stamaktier	4,4	193,1				197,4
Emission teckningsoptioner			0,9			0,9
Utgående balans per 31 december 2023	54,7	1004,8	-600,0	-163,9	800,0	1095,7

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 indexrelgerade, vilket ger en motvikt mot stigande räntor.

Känslighetsanalys kassaflöde¹

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

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

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Fastigheternas värde är styrt av utbud och efterfrågan, där investerare analyserar fastigheternas förväntade 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	+/- 495 Mkr	+/- 990 Mkr
Justerat fastighetsvärde	10 394/9 404 Mkr	10 888/8 909 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/-4,0 %
Justerad soliditet	39/35 %	40/33 %

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 årets slut 1 874 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 29 december 2023 uppgick till 38,50 kr. Per den 31 december 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

31 december 2023

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	39,06	39,06
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 545 000	16,54	16,54
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 510 927	7,70	7,70
Swedbank Robur Fonder	3 000 000	6,58	6,58
Avanza Pension	2 983 931	6,54	6,54
Michael Moschewitz (via bolag)	2 160 000	4,74	4,74
Capital Research and Management	2 126 731	4,66	4,66
Skandia	1 925 440	4,22	4,22
Enter Fonder	1 100 778	2,41	2,41
BNP Paribas	344 266	0,75	0,75
Cancerfonden	327 020	0,72	0,72
Handelsbanken Fonder	262 180	0,57	0,57
Roosgruppen	230 000	0,50	0,50
Futur Pension	217 695	0,48	0,48
SEB Investment Management	199 006	0,44	0,44
Summa övriga ägare	1 865 356	4,09	4,09
Summa	45 613 329	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under året till 37 (35) varav 21 (21) 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 året jämfört med föregående år. Sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare har utbetalts.

Årsstämma

Årsstämma i Genova Property Group AB (publ) kommer att hållas i Stockholm den 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 bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén. 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 bokslutskommuniké har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 21 februari 2024

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Årsredovisning 2023	27 mars 2024
Delårsrapport januari–mars 2024	2 maj 2024
Årsstämma 2024	2 maj 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	14 augusti 2024
Delårsrapport januari–september 2024	25 oktober 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 21 februari 2024 kl. 08.00 CET.

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till totala tillgångar. Belåningsgraden används för att belysa Genovas finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital hänförligt till aktieägare

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetald 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 utbetald 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 utbetald 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