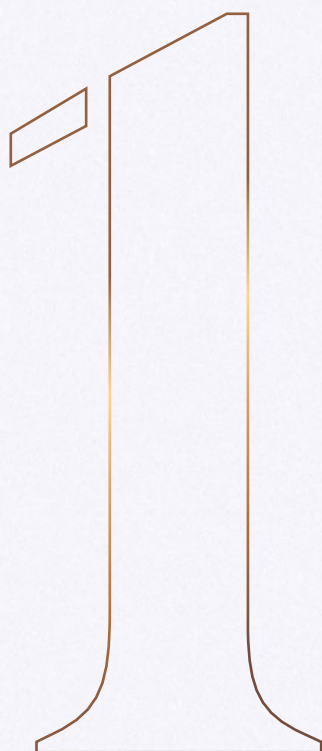


GENOVA



Delårsrapport januari-mars / **2024**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–mars 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 133,1 Mkr (128,9), en ökning med 3 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 94,1 Mkr (90,9), en ökning med 4 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 140 procent till 27,1 Mkr (11,3), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 5,7 Mkr (-7,4), motsvarande 0,12 kr (-0,16) per aktie. Exklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag uppgick förvaltningsresultatet till 28,4 Mkr (27,0).
- Periodens resultat uppgick till 45,0 Mkr (-40,2), motsvarande 0,29 kr (-1,85) per aktie. Ökningen hänför sig främst till lägre negativa värdeförändringar på fastigheter.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna minskade med 12 procent till 3 257,7 Mkr (3 685,1), motsvarande 71,42 kr (80,79) per aktie.

10 059 Mkr¹

Fastighetsvärde

9 441 st

Bostadsbyggrätter

52,7 %

Belåningsgrad

71,42 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 355 Mkr.

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023- mar 2024	Jan-dec 2023
Hyresintäkter, Mkr	133,1	128,9	507,2	503,0
Driftsöverskott, Mkr	94,1	90,9	370,8	367,6
Förvaltningsresultat, Mkr	27,1	11,3	76,4	60,6
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	0,12	-0,16	-0,61	-0,49
Bostäder under byggnation, antal	612	914	612	625
Färdigställda bostäder, antal	13	92	210	289
Nettoinvestering, Mkr	167,7	11,4	274,6	118,3
Belåningsgrad, %	52,7	49,5	52,7	51,8
Belåningsgrad fastigheter, %	61,7	58,1	61,7	60,5
Soliditet, %	36,3	39,5	36,3	37,2
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	1,7	1,8	1,6	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 757,7	5 259,4	4 757,7	4 812,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 257,7	3 685,1	3 257,7	3 219,8
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	71,42	80,79	71,42	70,59

1) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- I februari tecknades en ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030.
- I mars genomfördes en emission av konvertibler och därigenom tillfördes cirka 200 Mkr. Konvertiblerna löper med en fast årlig ränta om 6,75 procent med kvartalsvisa utbetalningar och förfaller till betalning i mars 2029.
- Under perioden återköptes hybridobligationer till ett värde av 101,3 Mkr.
- Under perioden förvärvades fastigheten Vindspelet 6 i Borås med ett överenskommet fastighetsvärde om 62,5 Mkr och ett årligt hyresvärde på cirka 6 Mkr.

Händelser efter kvartalets utgång

- I april emitterades ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 150 Mkr under utestående grönt ramverk. Emissionen skedde på initiativ av institutionella investerare.
- Efter periodens utgång har ytterligare hybridobligationer återköpts och vid tidpunkten för denna rapport's publicering uppgår utestående hybridobligationer till ett värde om cirka 640 Mkr.



VD-kommentar

Genova inledde året med både högre hyresintäkter och ett ökat driftsöverskott jämfört med föregående år. Våra projekt utvecklas enligt plan och under året kommer vi att färdigställa närmare 400 miljöcertifierade hyresbostäder. Fastighetsvärdena har stabiliserats och finansieringsmarknaden stärkts samtidigt som aktiviteten på transaktionsmarknaden ökat, vilket kan skapa affärsmöjligheter för Genova framöver.



"Vi redovisar förbättrat förvaltningsresultat och stärkt intjäningsförmåga"

Hyresintäkterna ökade med 3 procent och driftnettot med 4 procent. Förvaltningsresultatet steg med 140 procent till 27 Mkr, detta främst som en följd av lägre negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag. Även exklusive dessa värdeförändringar ökade förvaltningsresultatet med 5 procent. Värdeförändringarna i koncernen stabiliserades och vi redovisar en begränsad negativ värdeförändring från förvaltningsfastigheterna om -6,5 Mkr där indexjusteringar reducerade effekten av ökade avkastningskrav. Substansvärdet per aktie minskade med 12 procent till 71,42 kr per aktie jämfört med samma period föregående år men ökade jämfört med årsskiftet.

Finansiering

Vi noterar att såväl bank- som kapitalmarknaden förbättrades under inledningen av 2024 och Genova fortsatte vårt arbete med att förbättra kapitalstrukturen, sänka finansieringskostnaderna samt stärka likviditeten. I mars genomförde vi en emission av konvertibler och tillfördes därigenom 200 Mkr. Genom konvertibelemissionen diversifierade vi Genovas finansieringskällor, vilket är positivt både för våra aktieägare och obligationsinnehavare. Efter periodens utgång emitterade vi framgångsrikt ytterligare gröna obligationer. I samband med emissionerna återköpte vi hybridobligationer om cirka 160 Mkr till rabatt.

Förvaltning

Genova har en stabil förvaltningsportfölj med en god hyresgästmix. Vi har hyresavtal med långa löptider, i genomsnitt 5,1 år, och en fortsatt hög uthyrningsgrad om 94 procent. Detta är särskilt viktigt i en tid av svagare konjunktur som vi nu är inne i. Vår inriktning på tillväxt-

regioner med tonvikt på Storstockholm och Uppsala samt en hög andel intäkter från samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruhandel skapar stabilitet i en marknad med lägre aktivitet.

Investeringar

Genovas pågående projekt utgörs i huvudsak av hyresbostäder i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro, men vi har även en pågående byggnation av Apoteas nya centrallager i Varberg. Våra pågående bostadsprojekt innebär att vi under året kommer att färdigställa närmare 400 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning, samtliga med miljöcertifiering enligt Svanen. Årshyran för hyresbostäderna uppgår till cirka 47 Mkr. Vi fortsätter 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 framåt.

Framåtblick

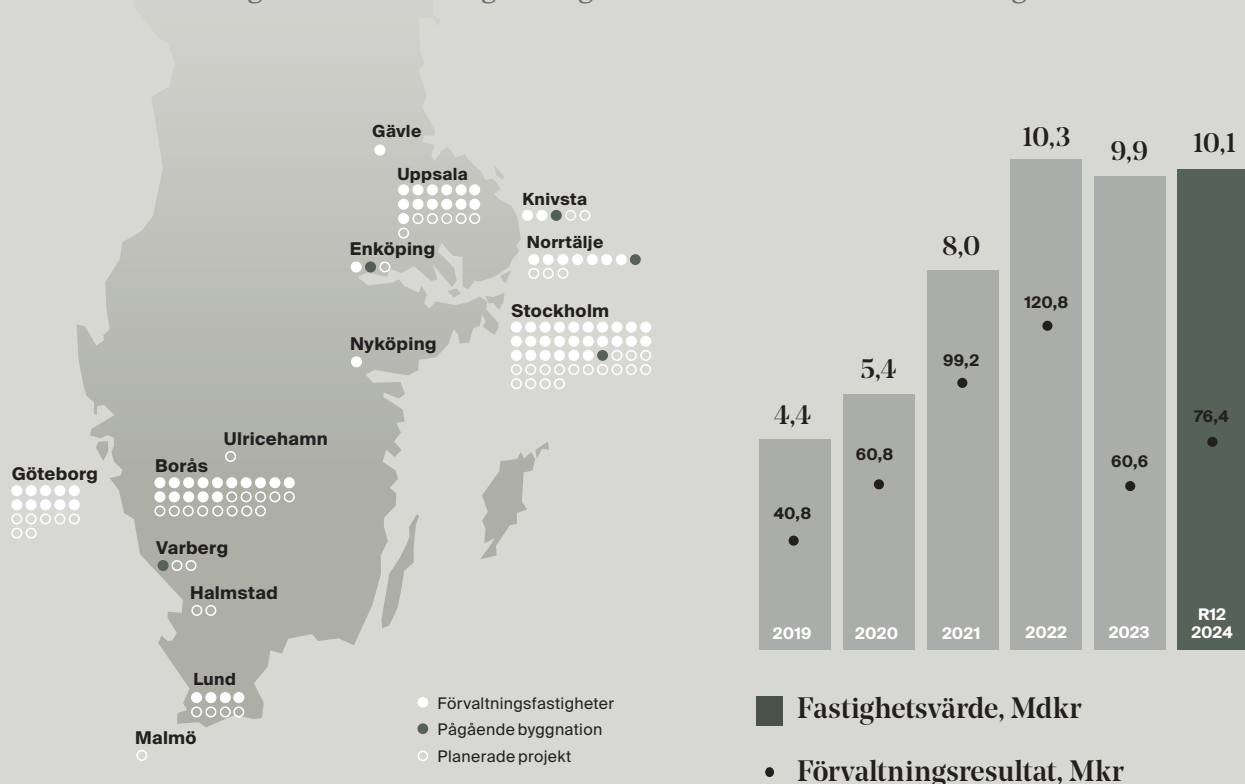
Fastighetsmarknaden präglas fortsatt av utmaningar, framför allt i form av höga räntenivåer, men en viss optimism om vändning är tydlig. Om förväntningarna om en sänkning av styrräntan under 2024 infrias, finns förutsättningar för minskad press på fastighetsvärdena och minskade räntekostnader under året. Vi kommer att ha fortsatt stort fokus på Genovas kapitalstruktur och på att säkerställa vår likviditet. Med tecken på en mer öppen kapital- och bankmarknad och ökad aktivitet på transaktionsmarknad ser vi förutsättningar för värdeskapande affärsmöjligheter framåt.

Michael Moschewitz, VD

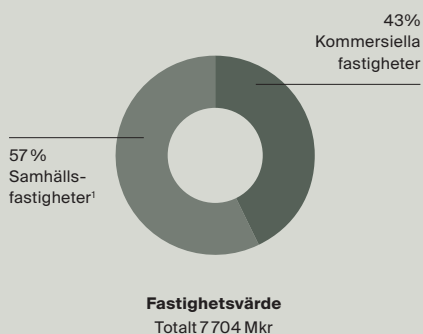
Genova – det personliga fastighetsbolaget

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 är tillväxtregionerna Storstockholm och Uppsala-regionen. Bolaget äger fastigheter även på andra tillväxtorter och genom dotterföretaget Järngrinden är vi verksamma i Västsverige.

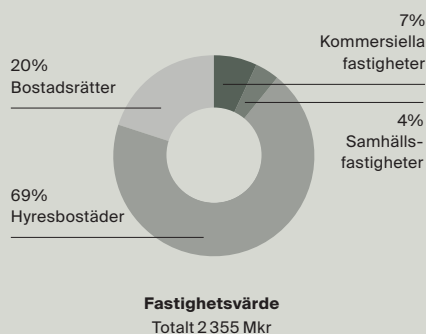


Förvaltningsfastigheter

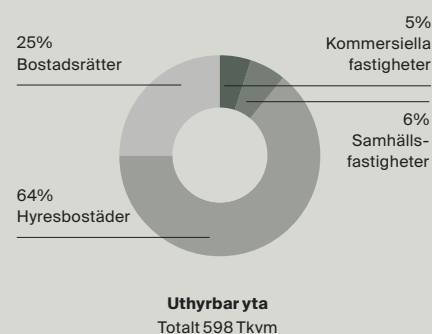


1) Varav 240 hyresbostäder

Pågående projekt och projekteringsfastigheter



Byggrättsportfölj



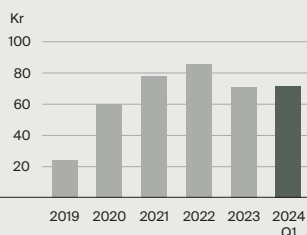
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

32,6 %

Genomsnittlig årlig tillväxt
2019-Q1 2024



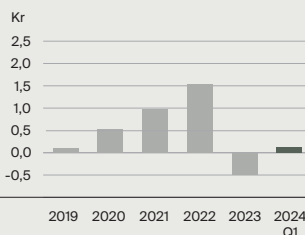
Långsiktigt substansvärde per aktie, Kr

Förvaltningsresultat

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

113,8 %

Genomsnittlig årlig tillväxt
2019-Q1 2024



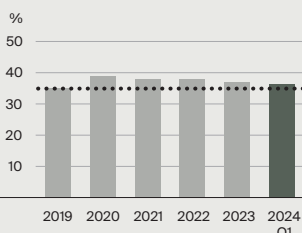
Förvaltningsresultat per aktie, Kr

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

36,3 %

31 mar 2024



Soliditet, %

Belåningsgrad fastigheter

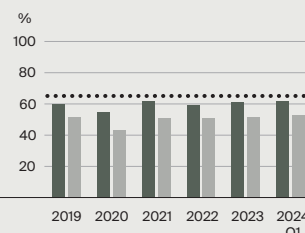
Belåningsgrad fastigheter ska över tid understiga 65 procent.

61,7 %

31 mar 2024
Belåningsgrad fastigheter

52,7 %

31 mar 2024
Belåningsgrad



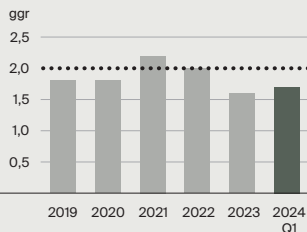
Belåningsgrad, %

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,7 ggr

Jan-mar 2024



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.

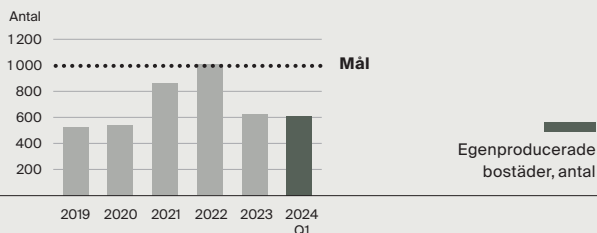
Operativa mål

Pågående byggnation

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

612

31 mar 2024

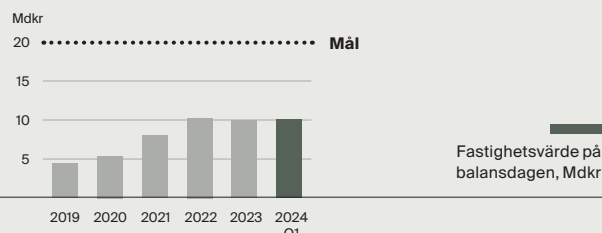


Fastighetsvärde

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

10,1 Mdkr

31 mar 2024

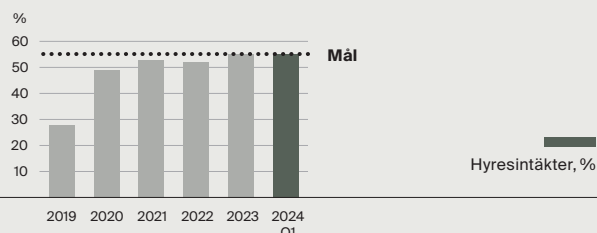


Hysesintäkter

Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 55 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023.¹

55 %

31 mar 2024

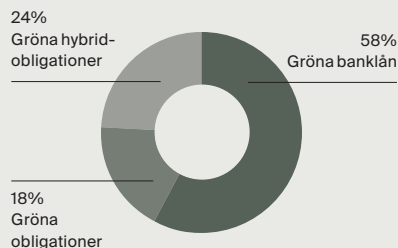


Hållbarhetsmål

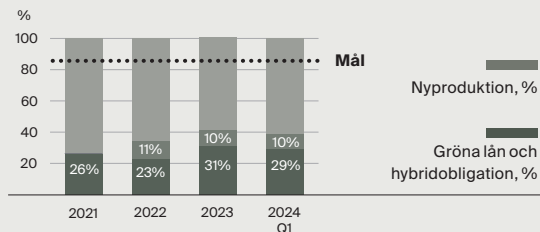
Grön finansiering

Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023.¹

Fördelning Grönt ramverk



Andel grön finansiering



Bolaget väljer att synliggöra de pågående nyproduktioner som vid färdigställande och slutplacering kommer att ha en grön klassificering.

1) Styrelsen kommer under 2024 att utvärdera och fatta beslut om nya mål.

Miljöcertifiering

All nyproduktion ska vara miljöcertifierad. Därutöver ska alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt (exkl. Järngrindens) miljöcertifieras fram till utgången av år 2023.¹

Certifiering	Förvaltningsfastigheter				Byggnation	
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/ Planerade	Pågående planarbete	Totalt	Pågående
Svanen	3				3	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad i Drift						
Silver	22	4			26	
Bron	1				1	
Certifieras ej				26	26	
Summa	28	4	0	26	58	3

En utvärdering om miljöcertifiering av Järngrindens förvaltningsfastigheter inleddes 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. Genova följer upp klimatmålen på årsbasis.

Utsläpp av växthusgaser (CO ₂ e)	2023	2022	2021
Scope 1	81,9	4,0	0,0
Scope 2 location-based	1 499,7	976,0	1 069,5
Scope 3	906,7	259,0	347,6
<i>varav inköpta produkter och tjänster</i>	94,0	30,0	160,9
<i>varav energirelaterade utsläpp ej inkluderade i Scope 1 och Scope 2</i>	197,9	118,0	-
<i>varav tjänsteresor</i>	67,5	30,0	46,2
<i>varav nedströms uthyrda tillgångar</i>	547,3	81,0	140,6
Totalt	2 488,2	1 239,0	1 417,2
Biogena utsläpp av koldioxid	39,8	0,3	9,0

1) Styrelsen kommer under 2024 att utvärdera och fatta beslut om nya mål.

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. Genova har sedan 2023 klimatmål godkända av Science Based Targets initiative.

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. Då den externa verifieringen av Genovas ramverk behöver uppdateras kommer Genova uppdatera både ramverket och söka ny extern verifiering under året.

Miljöcertifiering

Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter och långsiktigt förvalta fastigheter i beståndet för att möta kund- och investerarkrav, minska vår negativa påverkan, öka vår positiva påverkan, öka värdet av fastigheten och möjliggöra bättre lånevillkor.

Händelser under perioden

Under kvartalet färdigställdes hållbarhetsrapporten där vi även i år har arbetat för förbättrad kvalitet och tillförlitlighet för hållbarhetsdata. I och med att vi under året samlade in hållbarhetsdata även för Järngrinden initierade vi under första kvartalet även ett projekt för att inkludera Järngrinden i vår målsättning. Under första kvartalet inledde vi arbetet med att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys inför kommande rapporteringskrav. Genova kommer under 2024 att genomföra en GAP-analys för att identifiera behov av mål och aktiviteter för att kunna nå och eventuellt ta fram nya hållbarhetsmål. Som ett led i att sätta ytterligare fokus på hållbarhetsarbetet har Genova utsett CFO och Chef Stadsutveckling som ansvariga att samordna och driva arbetet.

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 möjliga förvärvsobjekt som kan bidra till att uppfylla bolagets operativa och finansiella mål. Genovas ambition är att förvärva fastigheter med utvecklingspotential, antingen via utveckling av befintlig byggnation eller genom att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av 80 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 7,7 Mdkr fördelat på cirka 350 Tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till cirka 11 Mdkr.

Portföljförändringar

Under kvartalet förvärvades och tillträdde en fastighet i Borås. Fastigheten har ett fastighetsvärde om 62,5 Mkr och årligt hyresvärde uppgår till cirka 6 Mkr.

En fastighet i Upplands-Bro med ett fastighetsvärde om 43 Mkr omklassificerades till projekteringsfastigheter.

Hyresavtal

Vid periodens utgång hade Genova cirka 450 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5,1 år samt 240 avtal för hyresbostäder.

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.

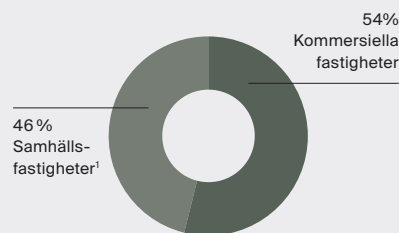
Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 94 procent (94).

Förvaltningsfastigheter

31 mars 2024

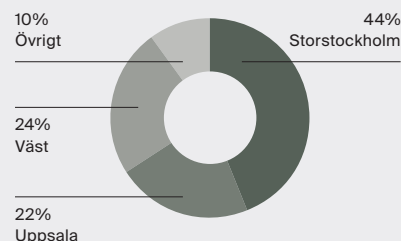
Uthyrbar yta per fastighetskategori

Totalt 350 Tkvm



Uthyrbar yta per geografi

Totalt 350 Tkvm



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.



Hunnerup 1, Lund

Fördelning hyresintäkter

31 mars 2024

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	260	50
Bostäder ¹	27	5
Livsmedel	37	7
Övrigt kommersiellt	202	38
Summa hyresintäkter	526	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		7,1 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

31 mars 2024

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2024	113	14	21	4
2025	123	68	109	21
2026	77	58	89	17
2027	73	36	57	11
2028	17	22	36	7
>2028	46	99	190	36
Summa	449	297	502	95
Hyresbostäder	240	13	24	5
Totalt	689	310	526	100
Vakant		40	36	
Totalt		350	562	

Fastighetsbeståndet

31 mars 2024

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra ² , Mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹												
Kommersiella fastigheter	49	181,2	3 305	18 248	263	1 453	91,7	241	-60	-333	181	999
Samhällsfastigheter ³	31	169,1	4 399	26 007	299	1 767	95,4	285	-64	-377	221	1 308
Summa per fastighetskategori	80	350,3	7 704	21 994	562	1 604	93,7	526	-124	-354	402	1 148
Per geografi												
Storstockholm	33	154,0	3 982	25 852	268	1 741	95,5	256	-57	-373	199	1 289
Uppsala	16	76,7	1 991	25 967	142	1 854	94,3	134	-33	-431	101	1 318
Väst	24	82,9	1 011	12 191	90	1 081	91,1	82	-19	-225	63	760
Övrigt	7	36,7	721	19 651	62	1 693	88,0	55	-15	-407	40	1 083
Summa per geografi	80	350,3	7 704	21 994	562	1 604	93,7	526	-124	-354	402	1 148
Pågående byggnation				977								
Planerade projekt				1 379								
Totalt enligt balansräkning				10 059								
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	2	21,0	204		46	2 195	100	46	-8	-375	38	1 820
Totalt	82	371,3	10 263		608	1 638	94,1	573	-132	-355	441	1 186
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV				981								

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 5 Mkr.

3) Varav 240 hyresbostäder finns fördelat på 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 mars är motsvarande 796 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.

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.

Den samlade uthyrbara arean för Genovas planerade projekt oberoende av planskede uppgick på balansdagen till cirka 544 Tkvm. Cirka en fjärdedel 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 av hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Pågående byggnation

Genovas pågående projekt utgörs av hyresrätter i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro. Vidare bedrivs pågående projekt som utgörs av Apoteas nya centrallager i Varberg.

I Norrtälje är det första kvarteret färdigställt och inflyttat. Det andra kvarteret, som är i produktion, innehåller 246 hyresbostäder. Kvarteret kommer att färdigställas under 2024.

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 cirka 130 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 bostä-

9 441

Antal bostadsbyggrätter

598 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,3 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj

Pågående byggnation

31 mars 2024

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr	
					Antal bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad		
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q2/Q4 2024	246	12 771	-	601	47 060	26	2 001	549	466	505
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025/ Q4 2025	75	4 744	208	234	47 254	12	2 513	231	109	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q3 2024	160	8 034	244	399	48 200	21	2 494	398	288	290
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	483	46 375	25	2 444	374	42	99
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	301	53 000	15	2 700	230	20	47
Järngrinden ⁵	Varberg	Kommersiellt ⁵	-	-	-	-	11 767	140	11 868	7	628	120	36	36
Summa pågående byggnationer					612	34 277	19 582	2 157	40 057	107	1 983	1 903	962	977

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) Avser byggnation av Apoteas nya centrallager i Varberg.

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.

der samt service. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

Byggrättspportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättspportfölj 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 mars av de framtida byggrätterna uppgick till cirka 3,4 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall kommer behöva rivras i samband med exploatering, samt upparbetad investering för planerade projekt hade per 31 mars ett bokfört värde om cirka 2,1 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens

byggrättspportfölj 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. Planen är att även Järngrindens byggrätter ska externvärderas.

Planerade projekt

31 mars 2024

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	6 403	350 004	-	16 599	47 424	826	2 360	14 116	710	755
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 318	43 704	71	2 345	1 155	54	54
Kommersiella fastigheter	-	-	14 944	507	33 959	30	2 004	481	99	100
Bostadsrätter	2 241	148 900	-	8 913	59 860	-	-	7 268	432	470
Summa per kategori	8 829	513 319	30 695	27 338	50 252	927	2 346	23 020	1 296	1 379
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 899	231 852	17 292	13 743	55 159	397	2 549	11 391	634	712
Uppsala	1 809	87 200	11 435	4 560	46 233	207	2 357	3 885	194	194
Väst	2 556	168 702	1 968	7 904	46 309	271	2 097	6 752	382	382
Övrigt	565	25 565	-	1 131	44 252	53	2 317	991	86	91
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	8 829	513 319	30 695	27 338	50 252	927	2 346	23 020	1 296	1 379

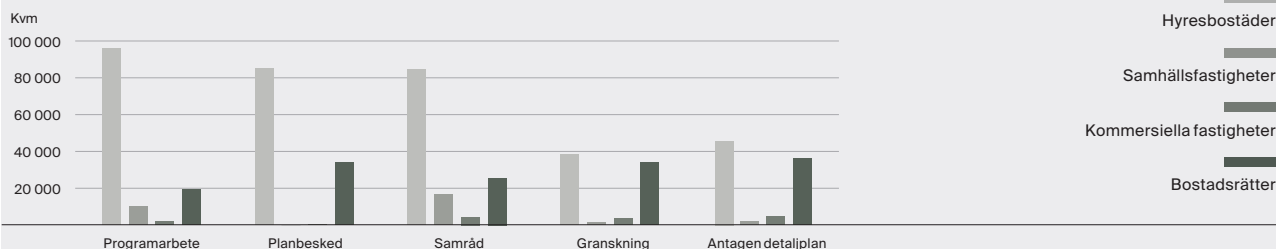
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

31 mars 2024



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.

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 denna delårsrapport. Under 2024 kommer projekten Handelsmannen och Korsängen successivt att färdigställas, vilket kommer att förstärka intjäningen från förvaltningsfastigheter med ytterligare cirka 47 Mkr.

Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolv månaderperiod, 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 mars 2024

Mkr	Summa Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	562	87	649
Vakans	-36	0	-36
Hyresintäkter	526	87	613
Fastighetskostnader	-124	-12	-136
Driftsöverskott	402	75	477
Central administration fastighetsförvaltning	-21	0	-21
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	17	4	21
Finansnetto	-217	-47	-264
Förvaltningsresultat	181	32	213

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/-5%	+/- 26 Mkr
Uthyrningsgrad	+/-2 procentenheter	+/- 11 Mkr
Fastighetskostnader	+/-10%	+/- 12 Mkr
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	+/- 65 Mkr

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



Korsängen, Enköping

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 förvaltningsfastigheter med möjlighet till projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler.

Per den 31 mars 2024 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag. De gemensamt ägda bolagen innehade totalt 18 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2,0 Mdkr varav Genovas andel uppgick till cirka 1,0 Mdkr.

Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgick till cirka 1 250 stycken fördelat på cirka 110 Tkvm.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

31 mars 2024

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
Andel av Järngrindens intressebolag	49	278	Västsverige	5	258	313	44
SBBGenova Gäshaga	50	112	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	130	Stockholm	4	231	192	12
GenovaRedito	50	59	Knivsta	3	201	76	5
Greenova	50	6	Stockholm	5	91	285	24
		585		18	981	1251	108



Gredelby 21:1, Knivsta

Nyckeltal

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Bostäder under byggnation, antal	612	914	625
Färdigställda bostäder, antal	13	92	289
Totalt antal byggrätter, antal	9441	9 230	8 756
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	181,2	207,6	196,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	169,1	161,1	165,1
Total uthyrbar yta, tkvm	350,3	368,7	361,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	93,5	93,4
Överskottsgrad, %	70,7	70,5	73,1
Nettoinvesteringar, Mkr	167,7	11,4	118,3
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	4,2	-3,4	-9,3
Soliditet, %	36,3	39,5	37,2
Belåningsgrad, %	52,7	49,5	51,8
Belåningsgrad fastigheter, %	61,7	58,1	60,5
Genomsnittlig räntenivå, %	5,6	5,8	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,6
Kapitalbindningstid, antal år	2,2	2,4	2,4
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 504	45 169	45 504
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,12	-0,16	-0,49
Tillväxt förvaltningsresultat R12, per aktie före utdelning, %	97,7	-16,0	97,7
Resultat per aktie, kr	0,29	-1,85	-11,73
Eget kapital, Mkr	4 270,0	4 733,8	4 303,3
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 770,0	3 159,5	2 710,9
Eget kapital per aktie, kr	60,73	69,27	59,43
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 757,7	5 259,4	4 812,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 257,7	3 685,1	3 219,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	71,42	80,79	70,59

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023 -mar 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	133,1	128,9	507,2	503,0
Driftskostnader	-29,1	-30,4	-96,6	-98,0
Underhållskostnader	-7,2	-4,9	-29,0	-26,7
Fastighetsskatt	-2,8	-2,8	-10,9	-10,8
Summa Fastighetskostnader	-39,1	-38,0	-136,5	-135,4
Driftsöverskott	94,1	90,9	370,8	367,6
Central administration fastighetsförvaltning	-5,3	-6,6	-20,5	-21,8
Central administration projektutveckling	-8,6	-10,7	-33,4	-35,5
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	1,9	-10,3	-4,2	-16,4
- varav värdeförändringar fastigheter	-1,3	-15,7	-12,9	-27,3
Finansnetto	-55,0	-52,0	-236,3	-233,3
Förvaltningsresultat	27,1	11,3	76,4	60,6
Resultat från nyproduktion bostäder	-	32,6	7,4	40,0
Övriga kostnader	-2,8	-0,7	-13,4	-11,2
Värdeförändringar fastigheter	-6,5	-97,3	-439,5	-530,3
Värdeförändringar derivat	36,8	0,3	-13,6	-50,0
Valutakurseffekter fastigheter	3,2	4,0	11,5	12,3
Resultat före skatt	57,8	-49,7	-371,2	-478,7
Inkomstskatt	-12,9	9,5	40,4	62,7
Periodens resultat	45,0	-40,2	-330,8	-416,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	45,0	-40,2	-330,8	-416,0
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	35,2	-64,7	-350,9	-450,8
Innehav utan bestämmande inflytande	9,7	24,5	20,1	34,9
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	35,2	-64,7	-350,9	-450,8
Innehav utan bestämmande inflytande	9,7	24,5	20,1	34,9
Resultat per stamaktie, kr				
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	0,29	-1,85	-9,58	-11,73
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 504	45 169	45 613	45 504

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

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser perioden januari–mars 2023.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 133,1 Mkr (128,9), vilket motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna på 3 procent. Inom jämförbart bestånd har avslutade hyresgarantier från tidigare förvärv samt tillkommande vakanser i projekteringsfastigheter minskat effekten av årets hyresuppräknningar.

Fördelning hyresintäkter		
Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Jämförbart bestånd	124,0	120,4
Tillkomna fastigheter	9,1	4,8
Sålida fastigheter	0,0	3,7
Hyresintäkter	133,1	128,9
Kommersiella fastigheter	60,0	62,3
Samhällsfastigheter	73,1	66,6
Hyresintäkter	133,1	128,9

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till 39 Mkr (38), vilket motsvarar en ökning på cirka 3 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att underhållsåtgärder utfördes i en högre takt och att driftskostnaderna minskade.

Fördelning fastighetskostnader		
Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Jämförbart bestånd	-37,5	-34,9
Tillkomna fastigheter	-1,5	-2,0
Sålida fastigheter	0,0	-1,1
Fastighetskostnader	-39,0	-38,0
Kommersiella fastigheter	-18,2	-18,5
Samhällsfastigheter	-20,8	-19,5
Fastighetskostnader	-39,0	-38,0

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 94,1 Mkr (90,9), vilket motsvarar en ökning på 4 procent. Överskottsgraden för perioden uppgår till 70,7 (70,5) procent. Den högre överskottsgraden är en effekt av indexjusteringen av hyresintäkter samt tillväxt i förvaltningsportföljen via nyproduktion. Jämförbart bestånd inkluderar projekteringsfastigheter som i väntan på planerade projekt har en lägre ekonomisk uthyrningsgrad. Exklusive projekteringsfastigheterna ökar överskottsgraden för perioden till 71,4 (70,8) procent.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 13,9 Mkr (17,3), vilket motsvarar en minskning om 20 procent.

Central administration		
Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-0,2	-1,6
Personalkostnader	-4,3	-4,3
Avskrivningar och leasing	-0,8	-0,7
Central administration fastighetsförvaltning	-5,3	-6,6
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-0,4	-2,6
Personalkostnader	-7,0	-6,9
Avskrivningar och leasing	-1,2	-1,2
Central administration projektutveckling	-8,6	-10,7

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under perioden till 1,9 Mkr (-10,3) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar.

Den positiva resultatförändringen jämfört med motsvarande period 2023 om cirka 12 Mkr är framför allt hänförlig till lägre negativa värdeförändringar på fastigheter.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -55,0 Mkr (-52,0). De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av anskaffningskostnaden och aktiveras på respektive projekt och belastar inte resultatet.

Under perioden aktiverades 22 Mkr hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att aktivering hänförlig till projektverksamheten under hela 2024 kommer att uppgå till cirka 30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 5,2 procent (5,1) (5,6 procent inklusive obligationslån och byggnadskreditiv). Bland finansiella kostnader under perioden ingår 3,7 Mkr (4,6) som avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,7 ggr (1,8). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto

Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Ränteintäkter	4,4	5,9
Räntekostnader lån	-60,4	-52,9
Räntekostnader leasing	-0,6	-0,4
Övriga finansiella intäkter	5,2	-
Övriga finansiella kostnader	-3,7	-4,6
Finansnetto	-55,0	-52,0

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 27,1 Mkr (11,3), vilket är en ökning med 140 procent. Ökningen är främst hänförlig till lägre negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag om 14,4 Mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -6,5 Mkr (-97,3). 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-mar 2024	Jan-mar 2023
Förändring driftnetto	2,9	-10,6
Pågående byggnation	11,4	-
Mark- och outnyttjade byggrätter	17,1	-47,5
Förändring avkastningskrav	-37,4	-39,2
Förvärv	-	-
Försäljningar	-0,5	-
Värdeförändringar fastigheter	-6,5	-97,3

Värdeförändringar derivat

Posten består huvudsakligen av förändringar av verkligt värde på ränteswappar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -12,9 Mkr (9,5) och hänför sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter och derivat. Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 387 Mkr (390) samt obeskattade reserver om cirka 104 Mkr (84). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning

Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Resultat före skatt	57,8	-49,7
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-11,9	10,2
Ej skattepliktiga intäkter	11,3	10,6
Ej avdragsgilla kostnader	-1,0	-1,9
Ej avdragsgillt räntenetto	-14,0	-8,0
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	3,9	0,9
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-0,7	-0,1
Justering skatt avseende tidigare år	-0,4	-2,3
Förändring i skattemässiga underskott	-1,2	-
Övrigt	1,1	-
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-12,9	9,5

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Temporära skillnader fastigheter	-535,4	-590,3
Obeskattade reserver	-21,5	-17,2
Summa uppskjutna skatteskulder	-556,8	-607,5
Underskottsavdrag	79,8	80,3
Övrigt	0,1	1,7
Summa uppskjutna skattefordringar	79,9	82,0
Uppskjutna skatteskulder, netto	-476,9	-525,5

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 45,0 Mkr (-40,2). Jämfört med 2023 ökade både driftsöverskottet och förvaltningsresultatet. Under perioden var även de negativa värdeförändringarna lägre än för motsvarande period föregående år, vilket medförde ett högre resultat.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	202,9	202,9	202,9
Förvaltningsfastigheter	7 704,0	8 079,1	7 679,9
Pågående nyanläggningar	976,9	945,6	878,0
Projekteringsfastigheter	1 378,6	1 105,8	1 298,0
Övriga materiella anläggningstillgångar	24,5	23,3	19,6
Nyttjanderättstillgångar	12,8	31,7	14,3
Uppskjutna skattefordringar	79,9	82,0	79,4
Andelar i joint ventures och intresseföretag	585,2	548,2	569,5
Derivat	-	6,3	-
Övriga långfristiga fordringar	256,8	292,2	298,1
Summa anläggningstillgångar	11 221,5	11 317,1	11 039,7
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	-	90,0	42,6
Hysesfordringar och kundfordringar	13,4	31,5	18,2
Övriga fordringar	108,6	164,0	103,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96,8	66,6	74,2
Likvida medel	329,8	318,7	284,5
Summa omsättningstillgångar	548,5	670,7	523,0
SUMMA TILLGÅNGAR	11 770,0	11 987,8	11 562,7
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	54,7	54,7	54,7
Övrigt tillskjutet kapital	1 652,6	1 652,6	1 652,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 062,6	1 452,2	1 003,5
Hybridobligation	698,8	800,0	800,0
Innehav utan bestämmande inflytande	801,2	774,3	792,4
Summa eget kapital	4 270,0	4 733,8	4 303,3
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	4 864,8	5 098,0	5 082,2
Derivat	10,8	-	44,0
Leasingskuld	30,2	29,8	31,8
Övriga långfristiga skulder	68,6	63,0	65,6
Uppskjutna skatteskulder	556,8	607,5	544,4
Summa långfristiga skulder	5 531,1	5 798,4	5 768,0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 668,3	1 156,8	1 191,6
Leverantörsskulder	82,4	55,2	84,9
Leasingskuld	9,5	3,5	9,5
Aktuella skatteskulder	6,7	9,0	8,8
Övriga skulder	48,1	115,7	69,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153,9	115,3	127,5
Summa kortfristiga skulder	1 968,9	1 455,6	1 491,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 770,0	11 987,8	11 562,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat			
Ingående balans per 1 januari 2023	41 977	50,4	1 459,5	1 535,8	800,0	749,8	4 595,5
Totalresultat							
Årets resultat				-450,8		34,9	-415,9
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				-450,8		34,9	-415,9
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						7,8	7,8
Utdelning hybridobligation				-82,8			-82,8
Nyemission stamaktier	3 636	4,4	195,6				200,0
Emissionskostnader stamaktier			-2,6				-2,6
Emission teckningsoptioner				0,9			0,9
Valutakurseffekt				0,4			0,4
Utgående balans per 31 december 2023	45 613	54,7	1 652,6	1 003,5	800,0	792,5	4 303,3
Ingående balans per 1 januari 2024	45 613	54,7	1 652,6	1 003,5	800,0	792,5	4 303,3
Totalresultat							
Periodens resultat				35,2		9,7	45,0
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				35,2		9,7	45,0
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						-0,9	-0,9
Återköp hybridobligation					-101,3		-101,3
Optionsdel konvertibellån				48,1			48,1
Utdelning hybridobligation				-22,0			-22,0
Valutakur seffekt				-2,3			-2,3
Utgående balans per 31 mars 2024	45 613	54,7	1 652,6	1 062,6	698,8	801,3	4 269,9

Kommentar till balansräkningen

Belopp inom parentes avser 31 mars 2023

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 bedömdes till cirka 5,7 procent vid bokslutsdagen.

Pågående nyanläggning

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

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. Projekten redovisas som Pågående bostadsprojekt under omsättningstillgångar.

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet exklusive Järngrindens bestånd externvärderas kvartalsvis av oberoende värderingsinstitut. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Per den 31 mars externvärderades hela fastighetsbeståndet och värderingarna utfördes av CBRE, Newsec och Forum. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

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.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
Förvaltningsfastigheter			
Ingående värde förvaltningsfastigheter	7 679,9	8 183,2	8 183,2
+ Förvärv	62,5	-	-
+ Till- och ombyggnation	22,0	6,5	101,1
- Försäljningar	-	-	-284,2
+/- Omklassificeringar	-43,0	-	132,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	-17,4	-110,6	-452,3
Utgående värde förvaltningsfastigheter	7 704,0	8 079,1	7 679,9
Pågående nyanläggningar			
Ingående värde pågående nyanläggningar	878,0	860,5	860,5
+ Förvärv	-	-	-
+ Nybyggnation	77,7	101,5	463,7
- Försäljningar	-	-	-238,8
+/- Omklassificeringar	9,5	-16,4	-158,3
+/- Orealiserade värdeförändringar	11,6	-	-49,1
Utgående värde pågående nyanläggningar	976,8	945,6	878,0
Projekteringsfastigheter			
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 298,0	1 023,2	1 023,2
+ Förvärv	-	-	-
+/- Omklassificeringar	33,5	16,4	50,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	4,0	30,0	28,8
+ Aktiveringar	43,1	36,2	195,7
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 378,6	1 105,8	1 298,0
Pågående bostadsprojekt			
Ingående värde pågående bostadsprojekt	42,6	197,0	197,0
+ Förvärv	-	-	-
+ Nybyggnation	-	3,0	42,6
- Försäljningar	-42,6	-110,0	-197,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	-	-	-
Utgående värde pågående bostadsprojekt	-	90,0	42,6
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 059,4	10 220,5	9 898,6
Förvaltningsfastigheter	7 704,0	8 079,1	7 679,9
Pågående byggnation	976,8	945,6	878,0
Planerade projekt	1 378,6	1 105,8	1 298,0
Pågående bostadsprojekt	-	90,0	42,6
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 059,4	10 220,5	9 898,6

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 503 Mkr	+/- 1 006 Mkr
Justerat fastighetsvärde	10 562/9 556 Mkr	11 065/9 053 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-2,2 /2,4 %	-4,1 /4,9 %
Justerad belåningsgrad	51 /55 %	49 /58 %
Effekt på soliditet	1,8 /-1,9 %	3,4 /-4,0 %
Justerad soliditet	38 /34 %	40 /32 %

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde på balansdagen.

Direktavkastningskrav per kategori

% ¹	31 mar 2024	31 mar 2023
Kommersiella fastigheter	6,3	6,0
Samhällsfastigheter	5,3	4,9
Totalt	5,7	5,4

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

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	31 mar 2024	31 mar 2023
Hysesvärde kr/kvm	1 604	1 482
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	-354	-348
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 148	1 038
Överskottsgrad, % ¹	76	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	21 994	21 909
Uthyrningsbar yta, tkvm	350,3	368,7
Antal fastigheter	80	84

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars till 4 270 Mkr (4 733,8) och soliditeten till 36,3 procent (39,5).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 757,7 Mkr (5 259,4), vilket motsvarar en minskning med 10 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 257,7 Mkr (3 685,1), vilket motsvarar en minskning med 12 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 71,42 kronor per aktie (80,79).

Substansvärde

	31 mar 2024		31 mar 2023		31 dec 2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 270,0	93,61	4 733,7	103,78	4 303,3	94,34
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	10,8	0,24	-	-	44,0	0,96
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	556,8	12,21	607,5	13,32	554,6	12,16
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-79,9	-1,75	-82,0	-1,80	-89,7	-1,97
Hybridobligation	-698,8	-15,32	-800,0	-17,54	-800,0	-17,54
Innehav utan bestämmande inflytande	-801,2	-17,57	-774,3	-16,98	-792,4	-17,37
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 257,7	71,42	3 684,9	80,79	3 219,8	70,59

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 mars 2024 räntebärande skulder om 6 533 Mkr (6 231) med en genomsnittlig räntenivå som uppgick till cirka 5,6 procent (5,8) exkluderat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 31 mars och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under perioden januari till mars. 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 mars 2024 till 2,2 år (2,4). Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

Långsiktig finansiering

Under det första kvartalet emitterade Genova seniora icke-säkerställda konvertibler till ett belopp om 200 Mkr och i samband med det återköptes cirka 100 Mkr hybridobligationer. Efter kvartalets utgång har Genova emitterat ytterligare gröna seniora icke-säkerställda obligationer till ett belopp om 150 Mkr och i samband med det återköptes ytterligare cirka 60 Mkr hybridobligationer. Samtliga återköp av hybridobligationer skedde till rabatt. Genova har som strategi att minska utestående hybridobligationer till ett belopp om cirka 500 Mkr fram till First Call Date som är i mars 2026.

Genova har under 2024 förfall i kreditförfallostrukturen nedan om cirka 400 Mkr där hela beloppet avser finansiering i bankmarknaden.

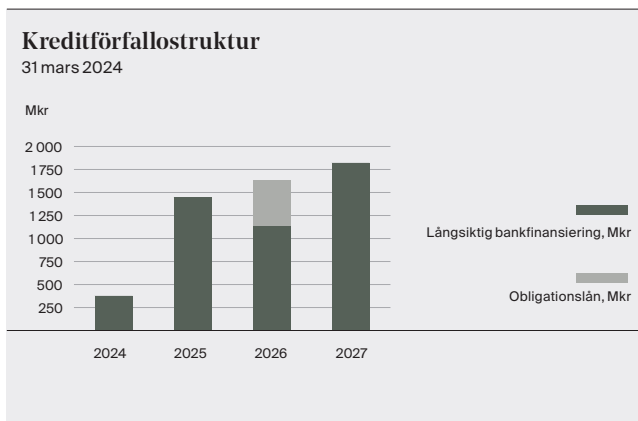
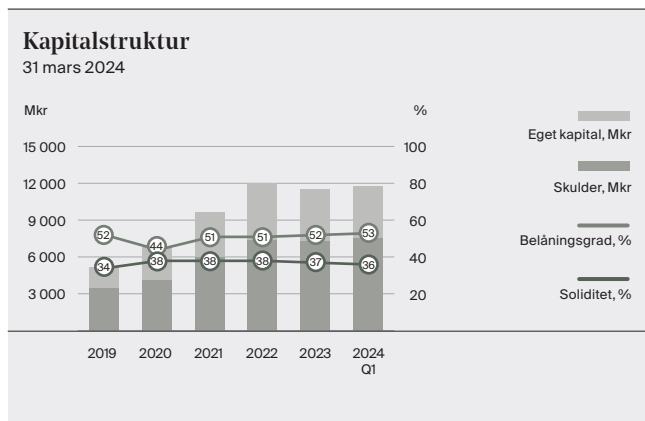
Likviditet och utnyttjade faciliteter

Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 809 Mkr. I beloppet ingår kassa med 330 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 327 Mkr samt 151 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Räntebindning

Under perioden tecknade Genova en ny ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent. Per 31 mars 2024 har Genova 6 ränteswapavtal om totalt 2 650 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,47 procent.

Utöver detta har Genova fasträntelån till ett belopp om 521 Mkr vilket innebär att 60 procent av kreditportföljen (exkluderat byggnadskreditiv) är räntesäkrad.



Ränte- och kreditförfallostruktur

31 mars 2024

Löptid	Ränteförfall ¹		Kreditförfall			Förfallostruktur derivat	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Räntederivat, Mkr	Fast räntenivå, %
Rörlig ränta ²	2 117	7,34	-	-	-	-	-
2024	-	-	379	379	-	-	-
2025	500	4,36	1 451	1 451	-	500	2,50
2026	600	4,44	1 633	1 633	-	600	2,52
2027	521	4,50	2 076	1 825	251	-	-
2028	1 050	4,46	-	-	-	1 050	2,38
2029	-	-	-	-	-	-	-
2030	500	4,66	-	-	-	500	2,58
Totalt	5 288	5,62	5 539	5 288	251	2 650	2,47
Byggnadskreditiv		7,96	1 244	1 093	151		
Totalt		6,02	6 783	6 381	402		
Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv		5,16	5 039	4 788	251		

1) Genomsnittliga räntenivåer är beräknade utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 mars och beaktar ej ett genomsnitt över hela perioden.

2) 500 Mkr avser obligation med kreditmarginal 5,95 procent.

Övriga finansiella instrument

31 mars 2024

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Nominellt belopp, Mkr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %	Konverteringskurs, Kr/aktie
Hybridobligationer ²	2021-03-05	2026-03-05 ¹	698 750 000	Stibor 3M	6,75	10,80	-
Konvertibler	2024-03-19	2029-03-19	200 000 000	-	6,75	6,75	48,10

1) First Call Date.

2) Efter kvartalets utgång har Genova återköpt ytterligare cirka 60 Mkr hybridobligationer. Nominellt utestående belopp uppgår därefter till 640 Mkr.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	27,1	11,3	60,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*	39,0	11,5	46,1
Övriga kostnader	-2,8	-0,7	-11,23
Betald skatt	-6,5	-1,4	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	56,8	20,7	88,9
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	4,8	-2,4	10,9
Förändring övriga rörelsefordringar	-28,2	-8,1	55,3
Förändring leverantörsskulder	-2,5	-46,3	-9,1
Förändring övriga rörelseskulder	5,3	-6,0	-70,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,3	-42,1	75,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-162,2	-165,7	-812,4
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5,4	-	-0,5
Försäljning av fastigheter	-	154,4	705,9
Investeringar i dotterföretag	-	-	-41,4
Utdelning från intresseföretag	22,6	-	37,3
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	12,3	0,4	-8,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-132,8	-10,9	-119,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	-	200,0	200,0
Emissionskostnader stamaktier	-	-2,6	-2,6
Återköp hybridobligation	-96,0	-	-
Upptagna lån	269,0	50,0	1 567,6
Amortering av lån	-9,7	-122,5	-1 609,2
Lämnad utdelning ¹	-21,5	-18,9	-85,2
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-	8,0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	141,8	114,0	70,7
Periodens kassaflöde	45,4	61,0	26,8
Likvida medel vid periodens början	284,5	257,7	257,7
Likvida medel vid periodens slut	329,8	318,7	284,5
<i>* Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	2,0	1,6	7,2
Resultat från andelar i joint ventures	-1,9	10,3	16,4
Upplupen ränta	38,9	-0,4	22,5
	39,0	11,5	46,1
Erhållen ränta	1,8	5,9	6,4
Betald ränta	-57,9	-57,0	-160,5

1) Varav -21,5 Mkr (-18,9) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-mar 2024				Jan-mar 2023			
	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	133,1			133,1	128,9			128,9
Summa intäkter	133,1			133,1	128,9			128,9
Fastighetskostnader	-39,1			-39,1	-38,0			-38,0
Summa fastighetskostnader	-39,1			-39,1	-38,0			-38,0
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	94,1			94,1	90,9			90,9
Central administration	-5,3		-8,6	-13,9	-6,6		-10,7	-17,3
Resultat från andelar i joint ventures	1,9			1,9	-10,3			-10,3
Finansnetto	-55,0			-55,0	-52,0			-52,0
Resultat från nyproduktion bostäder			-	-			32,6	32,6
Övriga kostnader	-1,0		-1,8	-2,8			-0,7	-0,7
Värdeförändringar fastigheter	-6,5			-6,5	-97,3			-97,3
Värdeförändringar derivat	36,8			36,8	0,3			0,3
Valutakurseffekt fastighet	3,2			3,2	4,0			4,0
Resultat före skatt	68,3		-10,4	57,9	-70,9		21,2	-49,7
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 704,0			7 704,0	8 079,1			8 079,1
Pågående nyanläggningar	940,7			940,7	945,6			945,6
Projekteringsfastigheter	1 378,6			1 378,6	1 105,8			1 105,8
Pågående bostadsprojekt	36,1			36,1	-			-
Andelar i joint ventures	569,5			569,5	548,2			548,2
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	84,5			84,5	111,0			111,0

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. Per 31 mars 2024 uppgår volymen till 240 hyresbostäder.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023 - mar 2024	Jan-dec 2023
Nettoomsättning	2,1	0,0	9,5	7,4
Summa rörelsens intäkter	2,1	0,0	9,5	7,4
Övriga externa kostnader	-1,5	-1,4	-37,2	-37,0
Personalkostnader	-2,4	-2,4	-9,6	-9,5
Summa rörelsens kostnader	-3,9	-3,7	-46,7	-46,5
Rörelseresultat	-1,8	-3,7	-37,2	-39,1
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-256,4	-256,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6,2	18,1	236,3	248,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25,9	-26,7	-154,6	-155,5
Resultat från finansiella poster	-19,7	-8,6	-174,7	-163,6
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	-	38,9	38,9
Resultat före skatt	-21,4	-12,3	-173,0	-163,9
Skatt på årets resultat	-	-	-	-
Årets resultat	-21,4	-12,3	-173,0	-163,9
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	-21,4	-12,3	-173,0	-163,9

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	818,2	818,2	818,2
Uppskjutna skattefordringar	22,4	22,4	22,4
Fordringar hos koncernföretag	1810,0	1957,3	1743,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 650,6	2 797,9	2 584,2
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	-	-	52,1
Övriga fordringar	4,6	3,0	4,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,2	0,4	1,2
	9,8	3,4	57,8
Likvida medel	62,3	92,3	11,3
Summa omsättningstillgångar	72,1	95,7	69,1
SUMMA TILLGÅNGAR	2 722,7	2 893,6	2 653,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	54,7	54,7	54,7
Summa bundet eget kapital	54,7	54,7	54,7
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1004,8	1004,8	1004,8
Balanserat resultat	-785,8	-536,9	-733,2
Periodens/årets resultat	-21,4	-12,3	-30,7
Summa fritt eget kapital	197,5	455,6	240,9
Hybridobligation	698,8	800,0	800,0
Summa eget kapital	951,0	1 310,3	1 095,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	400,0	-	400,0
Obligationslån	493,1	720,6	492,5
Konvertibla skuldebrev	200,0	-	-
Skulder till koncernföretag	645,4	-	592,3
Summa långfristiga skulder	1 738,5	720,6	1 484,8
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14,0	-	14,0
Obligationslån	-	522,3	-
Skulder till koncernföretag	0,6	318,5	37,4
Leverantörsskulder	0,3	0,3	1,5
Aktuella skatteskulder	-	0,2	0,0
Övriga skulder	0,7	20,5	2,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17,6	1,0	17,1
Summa kortfristiga skulder	33,2	862,7	72,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 722,7	2 893,6	2 653,3

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 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	195,6				200,0
Emissionskostnader stamaktier		-2,6				-2,6
Emission teckningsoptioner			0,9			0,9
Utgående balans per 31 december 2023	54,7	1004,8	-600,0	-163,8	800,0	1095,7
Ingående balans per 1 januari 2024	54,7	1004,8	-600,0	-163,8	800,0	1095,7
Omföring i ny räkning			-163,8	163,8		-
Årets resultat				-21,4		-21,4
Summa totalresultat				-21,4		-21,4
Transaktioner med ägare						
Återköp hybridobligation					-101,3	-101,3
Utdelning hybridobligation			-22,0			-22,0
Utgående balans per 31 mars 2024	54,7	1004,8	-785,8	-21,4	698,8	951,0

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 1 880 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 28 mars 2023 uppgick till 38,50 kr. Per den 31 mars 2024 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.

Aktieägare

31 mars 2024

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	39,06	39,06
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 600 000	16,66	16,66
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 510 927	7,70	7,70
Swedbank Robur Fonder	3 400 000	7,45	7,45
Avanza Pension	3 041 894	6,67	6,67
Michael Moschewitz (via bolag)	2 160 000	4,74	4,74
Capital Resarch and Management	2 126 731	4,66	4,66
Skandia	1 504 663	3,30	3,30
Enter Fonder	970 929	2,13	2,13
BNP Paribas	342 146	0,75	0,75
Cancerfonden	327 020	0,72	0,72
Handelsbanken Fonder	268 640	0,59	0,59
Roosgruppen	230 000	0,50	0,50
Futur Pension	207 620	0,46	0,46
SEB Investment Management	199 006	0,44	0,44
Summa övriga ägare	1 908 754	4,18	4,18
Summa	45 613 329	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 53 (50) varav 26 (24) 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 2023. 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

Genova har två incitamentsprogram som löper från 2021 till 2024 respektive från 2023 till 2026. Ytterligare information om villkoren för programmen finns i årsredovisningen för 2023 samt på bolagets webbplats www.genova.se.

Risker och riskhantering

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 möj-

ligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. De risker som Genova bedömer som mest väsentliga kan indelas i kategorierna omvärldsrisker, verksamhetsrelaterade risker, finansiella risker och hållbarhetsrisker. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2023 på sidorna 43–47.

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 2023.

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 lea-

singintäkter och redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, dessa principer anges i Not 2 i årsredovisningen 2023.

Revisorernas granskning

Denna delårsrapport har ej 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 2 maj 2024

Mikael Borg
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Micael Bile
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
VD

Finansiell kalender

Årsstämma 2024	2 maj 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	14 augusti 2024
Delårsrapport januari-september 2024	25 oktober 2024
Bokslutskommuniké januari-december 2024	19 februari 2025

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 2 maj 2024 kl. 09.00 CEST.

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till 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
Syslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

[genova.se](https://www.genova.se)



G E N O V A