

GENOVA



Delårsrapport januari–juni / **2024**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–juni 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 262,1 Mkr (254,5), en ökning med 3 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 191,1 Mkr (186,4), en ökning med 3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 56,6 Mkr (24,1), en ökning med 135 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 18,6 Mkr (-15,2), motsvarande 0,41 kr (-0,33) per aktie.
- Periodens resultat uppgick till 59,6 Mkr (-148,3), motsvarande 0,47 kr (-3,68) per aktie. Ökningen hänför sig främst till förbättrade värdeförändringar på fastigheter.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna minskade med 8 procent till 3 262,8 Mkr (3 521,8), motsvarande 71,53 kr (77,21) per aktie.

Kvartalet april–juni 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 129,0 Mkr (125,5), en ökning med 3 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 97,0 Mkr (95,5).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 29,5 Mkr (12,8), en ökning med 130 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 12,9 Mkr (-26,4 Mkr), motsvarande 0,28 kr (-0,58) per aktie.
- Kvartalets resultat uppgick till 14,6 Mkr (-106,6), motsvarande -0,04kr (-2,34) per aktie. Ökningen hänför sig främst till lägre negativa värdeförändringar på fastigheter.

9 460 Mkr¹

Fastighetsvärde

9 344 st

Bostadsbyggrätter

51,5 %

Belåningsgrad

71,53 kr

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 314 Mkr.

	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jul 2023 -jun 2024	Jan-dec 2023
Hyresintäkter, Mkr	262,1	254,5	129,0	125,5	510,6	503,0
Driftsöverskott, Mkr	191,1	186,4	97,0	95,5	372,2	367,6
Förvaltningsresultat, Mkr	56,6	24,1	29,5	12,8	93,1	60,6
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	0,41	-0,33	0,28	-0,58	-0,20	-0,49
Bostäder under byggnation, antal	535	825	535	825	535	625
Färdigställda bostäder, antal	90	181	77	89	198	289
Nettoinvestering, Mkr	214,5	142,2	46,8	515,1	-23,9	118,3
Belåningsgrad, %	51,5	49,6	51,5	49,6	51,5	51,8
Belåningsgrad fastigheter, %	61,3	58,8	61,3	58,8	61,3	60,5
Soliditet, %	37,6	38,2	37,6	38,2	37,6	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,6	1,7	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 710,1	5 109,6	4 710,1	5 109,6	4 710,1	4 821,9
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 262,8	3 521,8	3 262,8	3 521,8	3 262,8	3 225,5
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	71,53	77,21	71,53	77,21	71,53	70,71

Nyckeltalen är omräknade med beaktande av justeringar till följd av rättelse av fel avseende omvärdering av förvärvat fastighet under 2022.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Andra kvartalet

- I april emitterades ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 150 Mkr. Emissionen skedde på initiativ av institutionella investerare. I samband med detta återköptes ytterligare cirka 60 Mkr hybridobligationer.
- I juni delavyttrades två fastigheter i Norrtälje till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,3 Mdkr, vilket motsvarar bokförda värden.

Händelser efter kvartalets utgång

- Efter periodens utgång avyttrades tre fastigheter i Uppsala och Upplands-Bro. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 121 Mkr, vilket översteg bokfört värde.
- Efter periodens utgång har ränteswappar om 700 Mkr tecknats med en genomsnittlig ränta om cirka 2,40 procent med en löptid om cirka 6 år.
- Efter periodens utgång har ett nytt grönt finansiellt ramverk fastställts med en second opinion från Sustainability.



Handelsmannen 1, Norrtälje

VD-kommentar

Genova rapporterar ett stabilt första halvår 2024 med stark tillväxt i förvaltningsresultatet. Det är hög aktivitet i projektverksamheten och under perioden färdigställde vi 90 bostäder. Ytterligare närmare 320 bostäder blir klara för inflyttning under andra halvåret. Vi har haft ett fortsatt fokus på att stärka balansräkning och likviditet, bland annat genom en konvertibelemission samt återköp av hybridobligationer. Under perioden avyttrade vi fastigheter för cirka 1,3 Mdkr.



"Genova rapporterar ett stabilt första halvår 2024 med stark tillväxt i förvaltningsresultatet."

Verksamheten utvecklades stabilt under första halvåret. Både hyresintäkter och driftöverskott ökade med 3 procent. Förvaltningsresultatet steg med 135 procent till 56,5 Mkr som en effekt av lägre negativa värdeförändringar i joint ventures och intressebolag samt ökat driftöverskott och förbättrat finansnetto. Substansvärdet per aktie minskade med 7 procent till 71,53 kr per aktie jämfört med samma period föregående år men ökade jämfört med årsskiftet.

Finansiering

Både villkor och tillgång till finansiering på bank- och kapitalmarknaden har successivt förbättrats under 2024. Det har givit oss möjlighet att fortsätta förbättra Genovas kapitalstruktur, sänka finansieringskostnaderna och stärka likviditeten. I mars genomförde vi en emission av konvertibler och stärkte därmed likviditeten med 200 Mkr. Genom konvertibel-

emissionen diversifierade vi Genovas finansieringskällor, vilket är positivt både för våra aktieägare och obligationsinnehavare. I april emitterade vi 150 Mkr i ytterligare gröna obligationer. I samband med emissionerna återköpte vi hybridobligationer om cirka 160 Mkr till rabatt varefter utestående hybridobligationer uppgår till cirka 640 Mkr.

Under perioden ökade vi andelen räntesäkrade skulder till 55 procent i syfte att öka förutsägbarhet och samtidigt sänka räntekostnaderna. Ytterligare räntesäkring har genomförts efter periodens slut i form av derivat om 700 Mkr till en genomsnittlig ränta om 2,40 procent och med en löptid om cirka 6 år.

Transaktioner

I juni delavyttrade vi två fastigheter i Norrtälje till ett nybildat joint venture med Genova respektive Nrep som vardera hälftenägare. Försäljningen genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,3 Mdkr, vilket motsvarar bokförda värden. Genova förvärvade fastigheterna 2016 till ett underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr och har därefter framgångsrikt utvecklat ett äldreboende, en förskola och drygt 400 hyresbostäder varav 169 är under uppförande. Transaktionen stärker såväl balansräkning och likviditet som den fortsatta utvecklingen av projektet.

Efter periodens utgång har tre lager- och industrifastigheter i Uppsala och Upplands-Bro avyttrats för 121 Mkr. Det är fastigheter som vi har förvaltat väl under ett antal år och som vi nu kunde avyttra över bokfört värde.

Förvaltning

Genovas förvaltningsportfölj, med en god hyresgästmix, fortsatte att utvecklas stabilt under perioden. I nyuthyrningen upplever vi att uthyrningsprocesserna

tar något längre tid men ser en fortsatt god efterfrågan på våra lokaler. Vi har uthyrningsgrad på 93 procent och hyresavtal med generellt långa löptider, i genomsnitt 4,7 år. Vår inriktning på tillväxtregioner med tonvikt på Storstockholm och Uppsala samt en hög andel intäkter från samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruhandel medför stabilitet även i en svagare marknad.

Investeringar

Våra pågående projekt med hyresbostäder i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro samt byggnation av Apoteas nya centrallager löper på enligt plan. Under första halvåret stod 77 hyresbostäder i Norrtälje klara och under andra halvåret färdigställs ytterligare närmare 320 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning, samtliga med miljöcertifiering enligt Svanen. Årshyran för de planerade tillträdena under andra halvåret uppgår till cirka 39 Mkr. Vårt arbete med detaljplaner i byggrättsportföljen fortsätter med syfte att skapa betydande värden för Genova.

Framåtblick

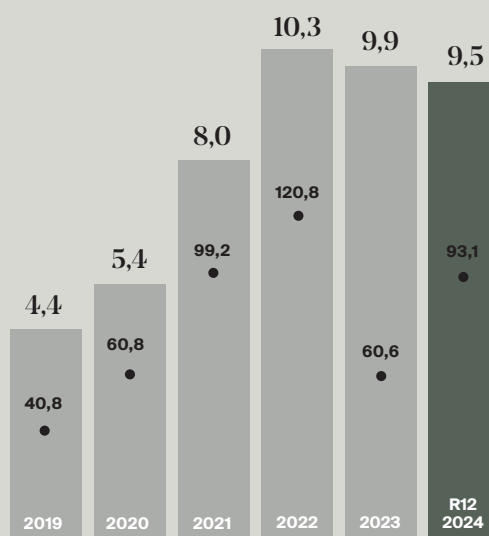
Fastighetsmarknaden präglas fortsatt av utmaningar men vi ser också tecken på en vändning med ökad optimism och aktivitet. Förväntningarna om en sänkning av styrräntan under 2024 har stärkts, vilket ger förutsättningar för minskad press på fastighetsvärdena och lägre räntekostnader. Vårt arbete med att förbättra kapitalstruktur och likviditet fortsätter för att skapa bästa möjliga förutsättningar för verksamheten framåt. Genova står stabilt och utvecklingen visar att bolagets affärsidé med hållbart värdeskapande och långsiktighet fungerar. Nu ser vi fram emot ett aktivt andra halvår 2024.

Michael Moschewitz, VD

Genova – det personliga fastighetsbolaget

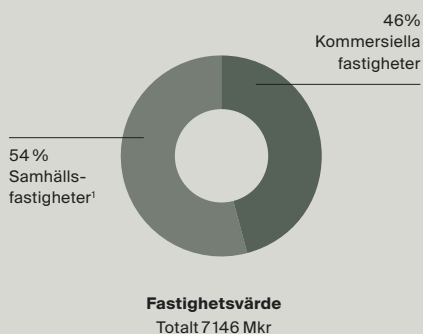
Genovas affärsidé är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning.

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.



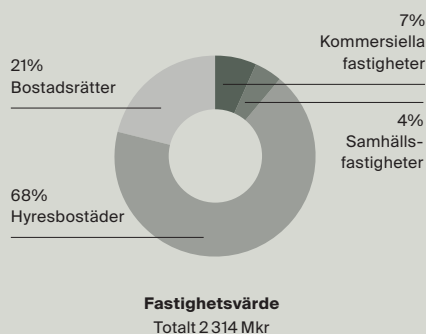
■ Fastighetsvärde, Mdkr
● Förvaltningsresultat, Mkr

Förvaltningsfastigheter

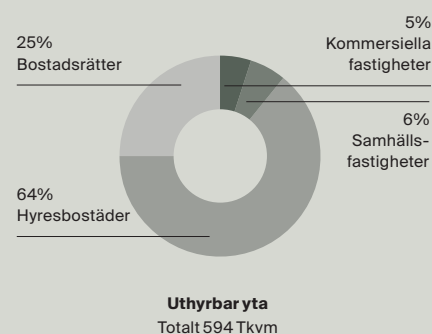


1) Varav 155 hyresbostäder

Pågående projekt och projekteringsfastigheter



Byggrättsportfölj



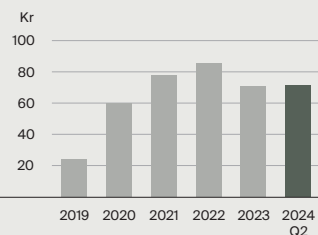
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

33,5 %

Genomsnittlig årlig tillväxt
2019-Q2 2024



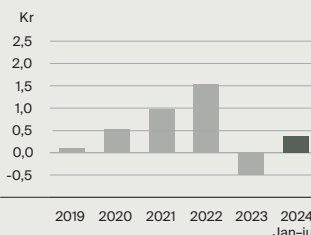
Långsiktigt substansvärde
per aktie, Kr

Förvaltningsresultat

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

122,9 %

Genomsnittlig årlig tillväxt
2019-Q2 2024



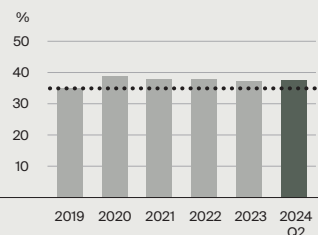
Förvaltningsresultat
per aktie, Kr

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

37,6 %

30 jun 2024



Soliditet, %

Belåningsgrad fastigheter

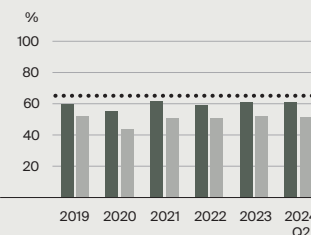
Belåningsgrad fastigheter ska över tid understiga 65 procent.

61,3 %

30 jun 2024
Belåningsgrad
fastigheter

51,5 %

30 jun 2024
Belåningsgrad



Begränsning

Belåningsgrad
fastigheter, %

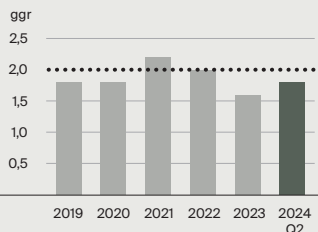
Belåningsgrad, %

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,8 ggr

Jan-jun 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.

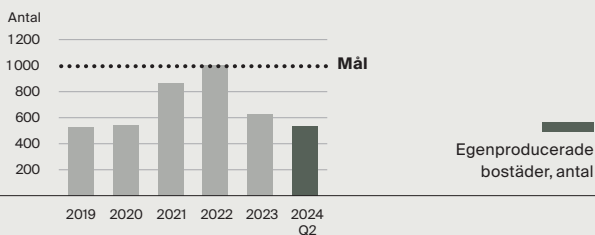
Operativa mål

Pågående byggnation

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

535

30 jun 2024

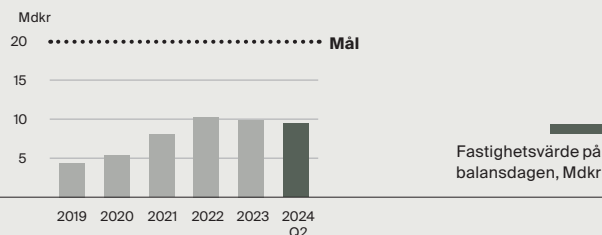


Fastighetsvärde

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

9,5 Mdkr

30 jun 2024

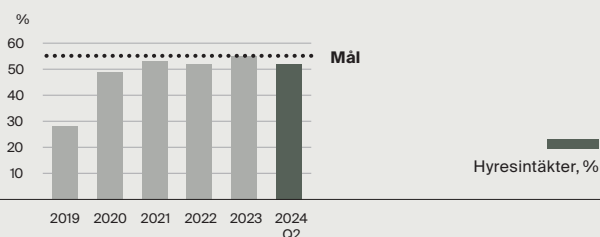


Hysesintäkter

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

52 %

30 jun 2024

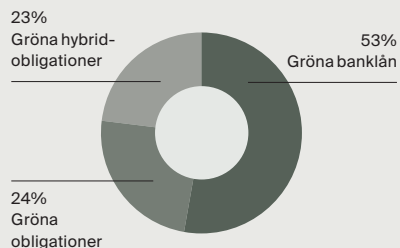


Hållbarhetsmål

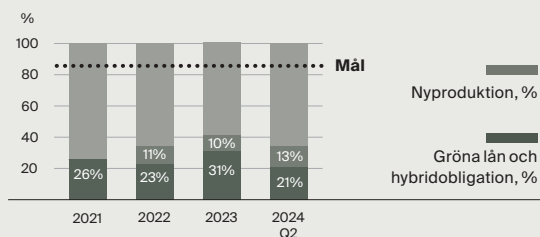
Grön finansiering

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	2				2	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	24	3			27	
Brons	1				1	
Certifieras ej				26	26	
Summa	29	3	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>	<i>94,0</i>	<i>30,0</i>	<i>160,9</i>
<i>varav energirelaterade utsläpp ej inkluderade i Scope 1 och Scope 2</i>	<i>197,9</i>	<i>118,0</i>	<i>-</i>
<i>varav tjänsteresor</i>	<i>67,5</i>	<i>30,0</i>	<i>46,2</i>
<i>varav nedströms uthyrda tillgångar</i>	<i>547,3</i>	<i>81,0</i>	<i>140,6</i>
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 obliga-

tioner, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas. Genovas Gröna Finansieringsramverk och relaterad information återfinns på bolagets webbplats genova.se. Efter rapportperiodens utgång har Genovas gröna finansieringsramverk uppdaterats och verifierats.

Miljöcertifiering

Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter och långsiktigt förvalta fastigheter. För oss är det även viktigt att minska vår negativa påverkan, öka vår positiva påverkan, öka värdet av fastigheten och möjliggöra bättre lånevillkor.

Händelser under perioden

Under perioden färdigställdes 2023 års hållbarhetsrapport där vi även i år har arbetat för förbättrad kvalitet och tillförlitlighet för hållbarhetsdata. Under perioden har vi initierat ett projekt för att inkludera Järngrinden i vår målsättning. Vi har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys inför kommande rapporteringskrav och har inlett arbetet med 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 utsåg Genova under perioden 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, industri och lager. För huvuddelen av Genovas befintliga förvaltningsfastigheter planeras det för utveckling av framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. Förvaltningsfastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm, i Uppsala-regionen samt i västra Sverige.

Genova arbetar löpande med att identifiera objekt att förvärva och avyttra som kan bidra till att uppfylla bolagets operativa och finansiella mål. Genovas ambition är att inneha fastigheter med utvecklingspotential, antingen via utveckling av befintlig byggnation eller genom att på sikt skapa bygggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av 80 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 7,2 Mdkr fördelat på cirka 339 Tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till cirka 11 Mdkr.

Portföljförändringar

I juni delavyttrades fastigheten Journalisten 1 till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep.

I april tillträdde Altris AB hyresgäst-anpassade lokaler om 4 000 kvadratmeter i fastigheten Söderhällby 1:9. Altris AB är en ledande svensk utvecklare av natrium-jonbatterier. Hyresavtalet har en löptid om 15 år med ett årligt hyresvärde om cirka 9 Mkr. Hyresgästen kommer att tillträda resterande ytor om 1 000 kvadratmeter under 2025.

Hyresavtal

Vid periodens utgång hade Genova cirka 443 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 4,7 år samt 155 avtal för hyresbostäder.

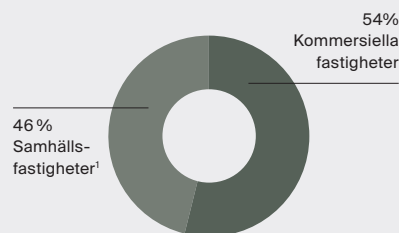
Av totala kontrakterade hyresintäkter uppgick andelen från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster till

Förvaltningsfastigheter

30 juni 2024

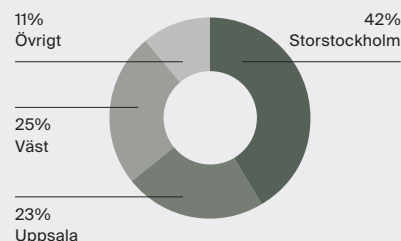
Uthyrbar yta per fastighetskategori

Totalt 339 Tkvm



Uthyrbar yta per geografi

Totalt 339 Tkvm



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.



Hunnerup 1, Lund

cirka 52 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 59 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 92,7 procent (93,1). Minskningen förklaras främst av att vi avyttrat fastigheter som varit fullt uthyrda.

Fördelning hyresintäkter

30 juni 2024

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	240	48
Bostäder ¹	18	4
Livsmedel	37	8
Övrigt kommersiellt	200	40
Summa hyresintäkter	495	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		5,2 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,7 år

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

Förfallostruktur hyresavtal

30 juni 2024

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2024	93	10	16	3
2025	122	54	79	16
2026	84	67	107	22
2027	75	35	56	11
2028	22	23	37	8
>2028	47	99	184	37
Summa	443	288	480	97
Hyresbostäder	155	8	15	3
Totalt	758	296	495	100
Vakant		43	39	
Totalt		339	534	

Fastighetsbeståndet

30 juni 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	182,1	3 314	18 204	263	1 445	91,0	239	-60	-331	179	983
Samhällsfastigheter ³	31	157,0	3 832	24 412	271	1 727	94,3	256	-60	-383	196	1 246
Summa per fastighetskategori	80	339,0	7 146	21 078	534	1 576	92,7	495	-120	-355	375	1 105
Per geografi												
Storstockholm	33	141,8	3 415	24 084	239	1 688	93,7	224	-54	-380	171	1 203
Uppsala	16	76,7	1 999	26 071	142	1 853	94,6	135	-33	-431	101	1 322
Väst	24	83,9	1 011	12 055	91	1 081	90,1	82	-19	-223	63	751
Övrigt	7	36,7	721	19 653	62	1 691	87,8	54	-15	-407	40	1 079
Summa per geografi	80	339,0	7 146	21 078	534	1 576	92,7	495	-120	-355	375	1 105
Pågående byggnation				868								
Planerade projekt				1 446								
Totalt enligt balansräkning				9 460								
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	2	17,2	97		39	2 267	100	39	-6	-375	33	1 892
Totalt	82	356,2	9 557		573	1 609	93,2	534	-127	-356	407	1 143
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV				1 356								

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning

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

3) Varav 155 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 783 Mkr, men per den 30 juni är motsvarande 686 Mkr upptaget i balansräkningen.

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Genova ägde per periodens utgång med tillägg för förvärvade men ej tillträdna 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 hyresbostäder 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. Under kvartalet har 77 hyresbostäder färdigställts och hyresgästerna har flyttat in. Resterande hyresbostäder kommer att färdigställas under 2024. Projektet är delavyttrat till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Tillträdet bedöms ske under första kvartalet 2025.

Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta i direkt anslutning till tågstationen. Projektet genomförs i ett joint venture med Redito och det första kvarteret har 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 livsmedels-

9 344

Antal bostadsbyggrätter

594 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,3 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj

Pågående byggnation

30 juni 2024

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Handelsmannen 1 ²	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q3/Q4 2024	169	8 914	-	384	43 066	18	2 056	376	367	391
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025/ Q4 2025	75	4 744	208	234	47 254	12	2 513	231	136	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q3 2024	160	8 031	244	399	48 218	21	2 494	391	295	294
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	483	46 375	25	2 444	374	45	101
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	301	53 000	15	2 700	230	21	48
Apotea ⁵	Varberg	Kommersiellt	Q1 2024	Q1 2025	-	-	11 767	141	11 980	7	628	123	34	34
Summa pågående byggnationer					535	30 417	19 582	1 942	38 834	100	1 991	1 725	897	868

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Projekt Handelsmannen 1 kommer att erhålla investeringsstöd om 130 Mkr vilket kommer att reducera den upparbetade investeringen.

3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. Projektets bokförda värde inkluderar under andelar av joint ventures och intressebolag i balansräkningen.

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 som motsvarar Järngrindens ekonomiska ägarandel om 39 procent.

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.

butik 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.

Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt mark-

nadsvärde på de outnyttjade byggrätterna under planerade projekt. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan i stället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni av de framtida byggrätterna uppgick till cirka 3,6 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 30 juni ett bokfört värde om cirka 2,3 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. Planen är att även Järngrindens byggrätter ska externvärderas.

Planerade projekt

30 juni 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	-	16 584	47 382	826	2 359	14 116	757	802
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 318	43 704	71	2 345	1 155	56	56
Kommersiella fastigheter	-	-	14 944	507	33 959	30	2 154	481	101	101
Bostadsrätter	2 221	148 928	-	8 925	59 926	-	-	7 270	450	487
Summa per kategori	8 809	513 347	30 695	27 334	50 242	926	2 345	23 022	1 364	1 446
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 899	231 852	17 292	13 728	55 100	397	2 549	11 391	664	741
Uppsala	1 809	87 200	11 435	4 560	46 233	207	2 357	3 885	206	206
Väst	2 536	168 730	1 968	7 915	46 368	270	2 095	6 754	403	403
Övrigt	565	25 565	-	1 131	44 252	53	2 317	991	91	96
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	8 809	513 347	30 695	27 334	50 242	926	2 345	23 022	1 364	1 446

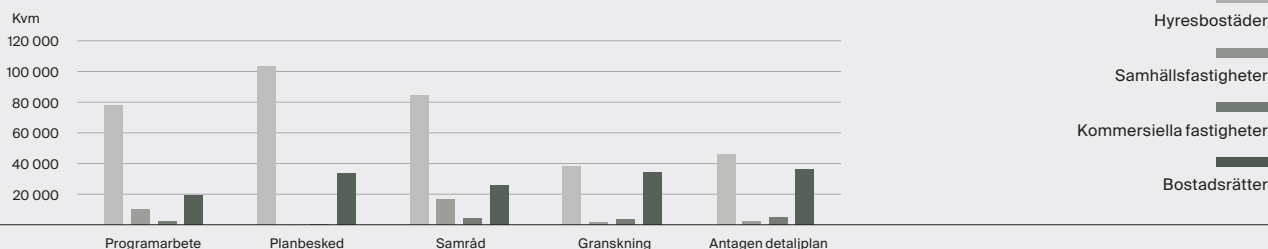
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

30 juni 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. Från och med andra kvartalet 2024 kommer projekten Handelsmannen och Korsängen successivt att färdigställas, vilket kommer att förstärka intjäningen från förvaltningsfastigheter med ytterligare cirka 39 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 periodens utgång.

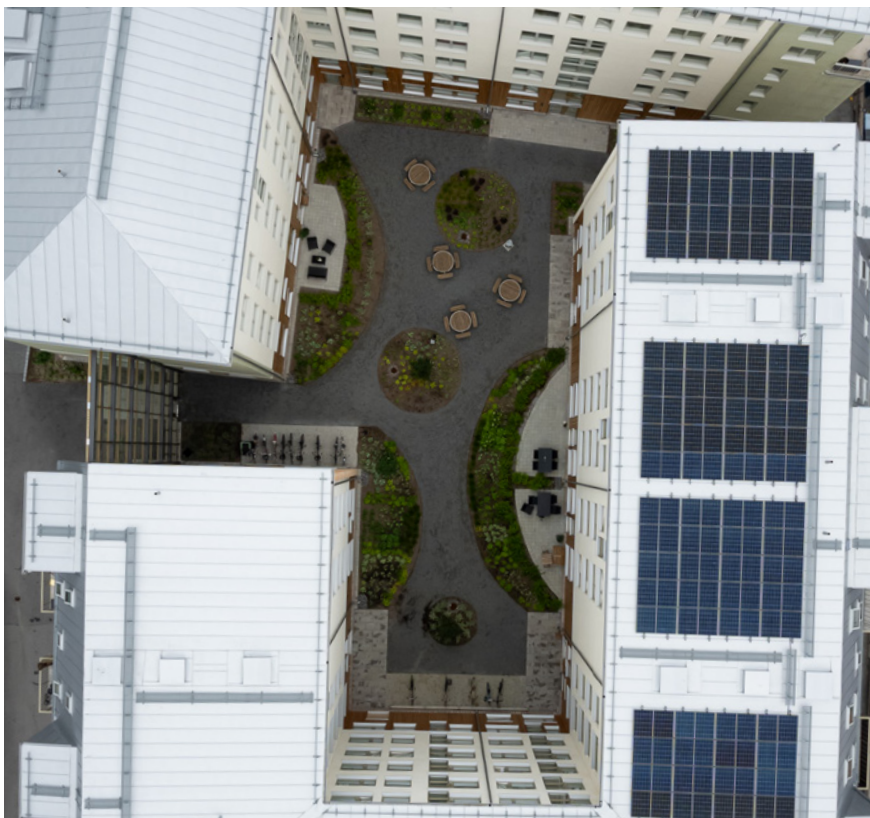
Bedömd intjäningsförmåga per 30 juni 2024

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	534	80	614
Vakans	-39	-	-40
Hyresintäkter	495	80	575
Fastighetskostnader	-120	-11	-131
Driftöverskott	375	69	444
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-	-21
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	20	5	25
Finansnetto	-201	-39	-240
Förvaltningsresultat	173	35	208

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/- 5 %	+/- 25 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 11 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 12 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 61 Mkr

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



Gredelby 21:1, Knivsta

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 30 juni 2024 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag. De gemensamt ägda bolagen innehade totalt 18 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2,7 Mdkr, varav Genovas andel uppgick till cirka 1,3 Mdkr.

Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgick till cirka 1 250 stycken fördelat på cirka 108 Tkvm.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

30 juni 2024

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
Andel av Järngrindens intressebolag	49	281	Västsverige	5	258	313	44
GenovaNrep	50	102	Stockholm	1	368	-	-
SBBGenova Gäshaga	50	113	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	134	Stockholm	4	238	192	12
GenovaRedito	50	58	Knivsta	4	201	76	5
Greenova	50	7	Stockholm	3	91	285	24
		693		18	1356	1251	108



Korsängen, Enköping

Nyckeltal

	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-dec 2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Bostäder under byggnation, antal	535	825	535	825	625
Färdigställda bostäder, antal	90	181	77	89	289
Totalt antal byggrätter, antal	9 344	8 934	9 344	8 934	8 756
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	182,1	201,1	182,1	201,1	196,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	156,9	164,5	156,9	164,5	165,1
Total uthyrbar yta, tkvm	339	365,6	339,0	365,6	361,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	93,1	92,6	93,1	93,4
Överskottsgrad, %	72,9	73,3	75,2	76,1	73,1
Nettoinvesteringar, Mkr	214,5	142,2	46,8	515,1	118,3
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	2,8	-6,4	0,7	-4,6	-9,3
Soliditet, %	37,6	38,2	37,6	38,2	37,2
Belåningsgrad, %	51,5	49,6	51,5	49,6	51,8
Belåningsgrad fastigheter, %	61,3	58,8	61,3	58,8	60,5
Genomsnittlig räntenivå, %	5,6	6,1	5,6	6,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,6	1,6
Kapitalbindningstid, antal år	1,9	2,4	1,9	2,4	2,4
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 391	45 613	45 613	45 504
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,41	-0,33	0,28	-0,58	-0,49
Tillväxt förvaltningsresultat R12, per aktie före utdelning, %	121,5	-17,7	121,5	-17,7	97,7
Resultat per aktie, kr	0,47	-3,68	-0,04	-2,34	-10,96
Eget kapital, Mkr	4 238,2	4 613,0	4 238,2	4 605,3	4 311,0
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 790,9	3 025,2	2 790,9	3 025,2	2 714,7
Eget kapital per aktie, kr	61,19	66,32	61,19	66,32	59,52
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 710,1	5 109,6	4 710,1	5 109,6	4 821,9
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 262,8	3 521,8	3 262,8	3 521,8	3 225,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	71,53	77,21	71,53	77,21	70,71

Nyckeltalen är omräknade med beaktande av justeringar till följd av rättelse av fel avseende omvärdering av förvärvat fastighet under 2022.

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jul 2023 -jun 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	262,1	254,5	129,0	125,5	510,6	503,0
Driftskostnader	-53,3	-51,0	-24,2	-20,6	-100,3	-98,0
Underhållskostnader	-11,9	-11,5	-4,7	-6,7	-27,0	-26,7
Fastighetsskatt	-5,9	-5,6	-3,0	-2,8	-11,1	-10,8
Summa Fastighetskostnader	-71,0	-68,0	-31,9	-30,0	-138,4	-135,4
Driftsöverskott	191,1	186,4	97,0	95,5	372,2	367,6
Central administration fastighetsförvaltning	-11,1	-11,5	-5,8	-4,9	-21,4	-21,8
Central administration projektutveckling	-18,1	-18,7	-9,4	-8,0	-34,9	-35,5
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	4,7	-18,6	2,8	-8,3	6,9	-16,4
- varav värdeförändringar fastigheter	-0,8	-76,8	0,5	-1,1	-11,3	-27,3
Finansnetto	-110,0	-113,5	-55,1	-61,5	-229,9	-233,3
Förvaltningsresultat	56,6	24,1	29,5	12,8	93,1	60,6
Resultat från nyproduktion bostäder	-	43,0	-	10,4	-3,0	40,0
Övriga kostnader	-4,0	-2,2	-1,1	-	-13,0	-11,2
Värdeförändringar fastigheter	3,8	-302,9	10,3	-205,6	-223,6	-530,3
Värdeförändringar derivat	18,5	36,3	-18,2	36,0	-67,8	-50,0
Valutakurseffekter fastigheter	2,0	19,5	-1,2	15,5	-5,2	12,3
Resultat före skatt	77,0	-182,2	19,2	-130,9	-219,5	-478,7
Inkomstskatt	-17,4	33,8	-4,6	24,3	11,5	62,7
Periodens resultat	59,6	-148,3	14,6	-106,6	-208,0	-416,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	59,6	-148,3	14,6	-106,6	-208,0	-416,0
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	46,5	-182,5	11,3	-117,8	-221,8	-450,8
Innehav utan bestämmande inflytande	13,1	34,2	3,4	9,6	13,8	34,9
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	46,5	-182,5	11,3	-117,8	-221,8	-450,8
Innehav utan bestämmande inflytande	13,1	34,2	3,4	9,6	13,8	34,9
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	0,47	-3,68	-0,04	-2,34	-6,81	-10,96
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 613	45 391	45 613	45 613	45 613	45 504

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

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser perioden januari–juni 2023.

Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter uppgick under perioden till 262,1 Mkr (254,5), vilket motsvarar en tillväxt i hysesintäkterna på 3 procent. Inom jämförbart bestånd har avslutade hyresgarantier från tidigare förvärv samt tillkommande vakanser i projekteringsfastigheter minskat effekten av årets hyresuppräkningar.

Hysesintäkterna för det andra kvartalet uppgick till 129,0 Mkr (125,5).

Fördelning hysesintäkter		
Mkr	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023
Jämförbart bestånd	242,8	236,6
Tillkomna fastigheter	1,4	-
Sålida fastigheter	17,9	17,9
Hysesintäkter	262,1	254,5
Kommersiella fastigheter	117,9	122,1
Samhällsfastigheter	144,2	132,4
Hysesintäkter	262,1	254,5

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till 71,0 Mkr (68,0), vilket motsvarar en ökning på 4 procent. Ökningen av fastighetskostnader förklaras främst av ökade kostnader för VA och uppvärmning till följd av högre tariffer och taxor.

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till 31,9 Mkr (30,0).

Fördelning fastighetskostnader		
Mkr	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023
Jämförbart bestånd	-67,5	-63,8
Tillkomna fastigheter	-0,2	0,9
Sålida fastigheter	-3,3	-5,1
Fastighetskostnader	-71,0	-68,0
Kommersiella fastigheter	-33,4	-32,8
Samhällsfastigheter	-37,6	-35,3
Fastighetskostnader	-71,0	-68,0

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 191,1 Mkr (186,4), vilket motsvarar en ökning på 3 procent. Överskottsgraden för perioden uppgår till 72,9 (73,3) procent. Den lägre överskottsgraden beror huvudsakligen på ökade fastighetskostnader samt försäljning av fastigheter som varit fullt uthyrda.

Kvartalets driftsöverskott uppgick till 97,0 Mkr (95,5) med en överskottsgrad på 75,2 procent (76,1).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -29,2 Mkr (-30,2), vilket motsvarar en minskning om 3 procent.

Central administration		
Mkr	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-0,3	-1,9
Personalkostnader	-9,6	-8,4
Avskrivningar och leasing	-1,1	-1,2
Central administration fastighetsförvaltning	-11,1	-11,5
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-0,5	-3,1
Personalkostnader	-15,6	-13,7
Avskrivningar och leasing	-1,9	-1,9
Central administration projektutveckling	-18,1	-18,7

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 4,7 Mkr (-18,6) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar.

Den positiva resultatförändringen jämfört med motsvarande period 2023 om cirka 23,3 Mkr är framför allt hänförlig till lägre negativa värdeförändringar på fastigheter.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -110,0 Mkr (-113,5). 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 61 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 5,6 procent (6,1) exkluderat byggnadskreditiv. Bland finansiella kostnader under perioden ingår -8,7 Mkr (-10) som avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (1,7). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto		
Mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Ränteintäkter	18,8	16,1
Räntekostnader lån	-127,1	-118,7
Räntekostnader leasing	-1,2	-0,8
Övriga finansiella intäkter	8,2	-
Övriga finansiella kostnader	-8,7	-10,0
Finansnetto	-110,0	-113,5

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 56,6 Mkr (24,1), vilket är en ökning med 135 procent. Ökningen är främst hänförlig till lägre negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag om 23,3 Mkr.

Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 29,5 Mkr (12,8), motsvarande en ökning med 130 procent.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 3,8 Mkr (-302,9). Den positiva värdeförändringen är främst en effekt av delavyttringen av Journalisten 1. 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-jun 2024	Jan-jun 2023
Förändring driftnetto	0,6	-39,1
Pågående byggnation	-1,2	-41,3
Mark- och outnyttjade byggrätter	17,1	-52,3
Förändring avkastningskrav	-37,9	-160,2
Förvärv	-	-
Försäljningar	25,4	-10,1
Värdeförändringar fastigheter	3,8	-302,9

Värdeförändringar derivat

Posten består av förändringar av verkligt värde på ränteswappar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -17,4 Mkr (33,8) och hänförlig 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 384 Mkr (396) samt obeskattade reserver om cirka 99 Mkr (85). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning

Mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Resultat före skatt	59,6	-182,2
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-12,3	37,5
Ej skattepliktiga intäkter	22,2	12,8
Ej avdragsgilla kostnader	-10,0	-7,0
Ej avdragsgillt räntenetto	-27,6	-26,8
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	10,1	12,3
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-1,1	-0,1
Återföring vid fastighetstransaktioner	1,8	-
Justering skatt avseende tidigare år	-0,4	0,7
Förändring i skattemässiga underskott	-0,4	2,1
Övrigt	0,3	2,3
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-17,4	33,8

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Temporära skillnader fastigheter	-501,0	-562,4
Obeskattade reserver	-20,4	-17,6
Summa uppskjutna skatteskulder	-521,4	-579,9
Underskottsavdrag	79,0	81,6
Övrigt	-	1,7
Summa uppskjutna skattefordringar	79,0	83,3
Uppskjutna skatteskulder, netto	-442,4	-496,6

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 59,6 Mkr (-148,3). Jämfört med 2023 ökade både driftsöverskottet och förvaltningsresultatet. Under perioden var även värdeförändringarna förbättrade jämfört med motsvarande period föregående år, vilket medförde ett högre resultat.

Kvartalets resultat uppgick till 14,6 Mkr (-106,6).

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	202,9	202,9	202,9
Förvaltningsfastigheter	7 145,8	7 999,9	7 679,9
Pågående nyanläggningar	868,1	860,9	878,0
Projekteringsfastigheter	1 446,2	1 219,3	1 307,7
Övriga materiella anläggningstillgångar	24,2	23,3	19,6
Nyttjanderättstillgångar	11,3	7,4	14,3
Uppskjutna skattefordringar	79,0	83,3	79,4
Andelar i joint ventures och intresseföretag	693,1	542,5	569,5
Derivat	-	42,2	-
Övriga långfristiga fordringar	267,9	292,4	298,1
Summa anläggningstillgångar	10 738,5	11 274,1	11 049,4
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	-	112,3	42,6
Hysesfordringar och kundfordringar	15,0	73,3	18,2
Övriga fordringar	140,1	166,6	103,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82,1	77,5	74,2
Likvida medel	283,6	374,0	284,5
Summa omsättningstillgångar	520,7	803,7	523,0
SUMMA TILLGÅNGAR	11 259,2	12 077,7	11 572,3
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	1 083,5	1 317,8	1 007,314
Hybridobligation	638,8	800,0	800,0
Innehav utan bestämmande inflytande	808,5	787,8	796,4
Summa eget kapital	4 238,2	4 613,0	4 311,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3 784,7	5 538,2	5 082,2
Derivat	29,5	-	44,0
Leasingskuld	29,0	30,1	31,8
Övriga långfristiga skulder	68,0	62,9	65,6
Uppskjutna skatteskulder	521,4	579,9	546,3
Summa långfristiga skulder	4 432,5	6 211,1	5 769,9
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	2 298,8	826,9	1 191,6
Leverantörsskulder	89,2	122,7	84,9
Leasingskuld	9,1	2,9	9,5
Aktuella skatteskulder	8,7	14,2	8,8
Övriga skulder	46,7	176,8	69,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136,0	110,2	127,5
Summa kortfristiga skulder	2 588,5	1 253,7	1 491,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 259,2	12 077,7	11 572,3

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	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
Rättelse av fel ¹				3,8		3,9	7,702
Ingående balans per 1 januari 2023 efter rättelse av fel	41 977	50,4	1 459,5	1 539,6	800,0	753,7	4 603,2
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	1 007,3	800,0	796,4	4 311,0
Ingående balans per 1 januari 2024	45 613	54,7	1 652,6	1 007,3	800,0	796,4	4 311,0
Totalresultat							
Periodens resultat				46,5		13,1	59,6
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				46,5		13,1	59,6
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						-0,9	-0,9
Återköp hybridobligation					-161,3		-161,3
Optionsdel konvertibellån				70,4			70,4
Utdelning hybridobligation				-39,3			-39,3
Valutakurseffekt				-1,4			-1,4
Utgående balans per 30 juni 2024	45 613	54,7	1 652,6	1 083,5	638,8	808,6	4 238,1

1) Rättelse av fel hänför sig till Järngrindens förvärv av en fastighet under 2022 där en felaktig fördelning av fastighetsvärden gjordes i samband med förvärvet. Förutom eget kapital har projekteringsfastigheter och uppskjuten skatteskuld påverkats av rättelsen, i övrigt har inga andra balansposter påverkats.

Kommentar till balansräkningen

Belopp inom parentes avser 30 juni 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 5,9 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. Vid byggstart omklassificeras aktuella belopp till pågående nyanläggningar.

Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt avser Järngrindens pågående bostadsrättsprojekt. Projektet redovisas som Pågående bostadsprojekt under omsättningstillgångar.

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet exklusive Järngrindens bestånd externvärderas kvartalsvis av oberoende värderingsinstitut. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Per den 30 juni 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-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
Ingående värde förvaltningsfastigheter	7 679,9	8 183,2	8 183,2
+ Förvärv	62,5	-	-
+ Till- och ombyggnation	35,1	34,4	101,1
- Försäljningar	-736,2	-87,9	-284,2
+/- Omklassificeringar	123,1	135,1	132,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	-18,6	-264,9	-452,3
Utgående värde förvaltningsfastigheter	7 145,8	7 999,9	7 679,9
Ingående värde pågående nyanläggningar	878,0	860,5	860,5
+ Förvärv	-	-	-
+ Nybyggnation	128,3	222,1	463,7
- Försäljningar	-	-	-238,8
+/- Omklassificeringar	-137,5	-203,7	-187,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	-0,7	-18,0	-20,3
Utgående värde pågående nyanläggningar	868,1	860,9	878,0
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 307,7	1 032,8	1 032,8
+ Förvärv	-	-	-
+/- Omklassificeringar	40,1	80,4	79,2
+ Aktiveringar	98,4	106,0	195,7
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 446,2	1 219,2	1 307,7
Ingående värde pågående bostadsprojekt	42,6	197,0	197,0
+ Förvärv	-	-	-
+ Nybyggnation	-	25,3	42,6
- Försäljningar	-42,6	-110,0	-197,0
Utgående värde pågående bostadsprojekt	-	112,3	42,6
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 459,5	10 192,3	9 908,2
Förvaltningsfastigheter	7 145,8	7 999,9	7 679,9
Pågående byggnation	868,1	860,9	878,0
Planerade projekt	1 445,6	1 219,2	1 307,7
Pågående bostadsprojekt	0,0	112,3	42,6
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 459,5	10 192,3	9 908,2

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 472 Mkr	+/- 944 Mkr
Justerat fastighetsvärde	9 915/8 970 Mkr	10 387/8 498 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-2,1/2,3 %	-4,0/4,7 %
Justerad belåningsgrad	49/54 %	48/56 %
Effekt på soliditet	1,7/-1,8 %	3,2/-3,8 %
Justerad soliditet	39/36 %	41/34 %

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde på balansdagen.

Direktavkastningskrav per kategori

% ¹	30 jun 2024	30 jun 2023
Kommersiella fastigheter	6,3	6,0
Samhällsfastigheter	5,5	4,9
Totalt	5,9	5,4

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

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	30 jun 2024	30 jun 2023
Hysesvärde kr/kvm	1 576	1 485
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	-355	-346
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 105	1 036
Överskottsgrad, % ¹	76	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	21 078	21 882
Uthyrningsbar yta, tkvm	339,0	365,6
Antal fastigheter	80	82

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni till 4 238,2 Mkr (4 311,0) och soliditeten till 37,6 procent (37,2).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 710,1 Mkr (4 821,9), vilket motsvarar en minskning med 2 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 262,8 Mkr (3 225,5), vilket motsvarar en ökning med 1 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 71,53 kronor per aktie (70,71).

Substansvärde

	30 jun 2024		30 jun 2023		31 dec 2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 238,2	92,92	4 613,0	101,13	4 311,0	94,51
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	29,5	0,65	0,0	0,00	44,0	0,96
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	521,4	11,43	579,9	12,71	546,3	11,98
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-79,0	-1,73	-83,3	-1,83	-79,4	-1,74
Hybridobligation	-638,8	-14,00	-800,0	-17,54	-800,0	-17,54
Innehav utan bestämmande inflytande	-808,5	-17,73	-787,8	-17,27	-796,4	-17,46
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 262,8	71,53	3 521,8	77,21	3 225,5	70,71

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 juni 2024 räntebärande skulder om 6 084 Mkr (6 239) med en genomsnittlig räntenivå som uppgick till cirka 5,6 procent (6,1) exkluderat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 30 juni och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under perioden januari till juni. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 30 juni 2024 till 1,9 år (2,4). Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på nästa sida.

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. Under det andra kvartalet emitterade Genova 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 utgången av 2025.

Genova har under perioden refinansierat banklån om cirka 110 Mkr och har under 2024 kreditförfall om cirka 290 Mkr där hela beloppet avser finansiering i bankmarknaden.

Efter periodens utgång har ett nytt grönt finansiellt ramverk fastställts med en second opinion från Sustainalytics.

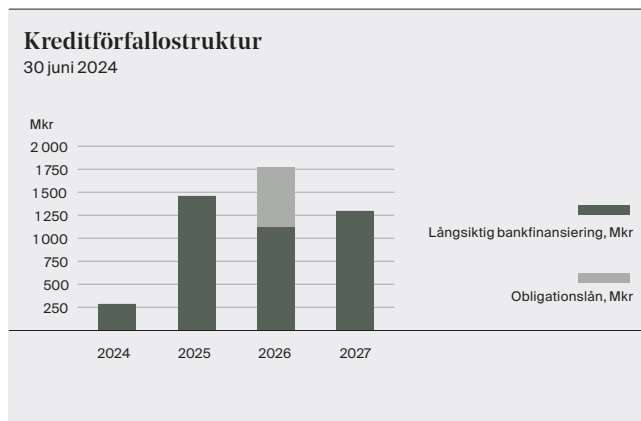
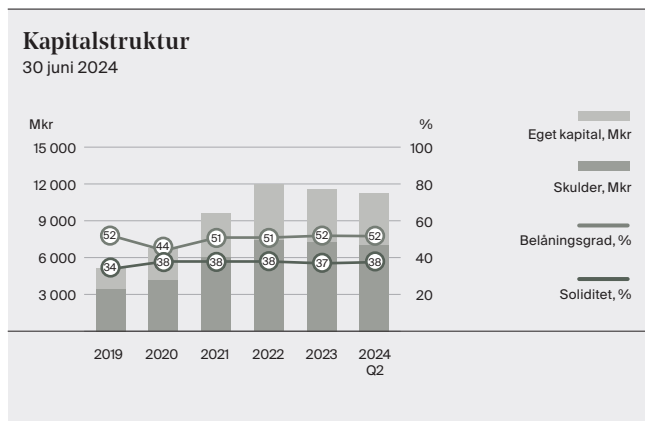
Likviditet och utnyttjade faciliteter

Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 791 Mkr. I beloppet ingår kassa med 284 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 399 Mkr samt 108 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Efter periodens utgång har Genova erhållit investeringsstöd om cirka 41 Mkr efter att ett kvarter i projekt Handelsmannen färdigställts. Genova har beviljat investeringsstöd om ytterligare cirka 90 Mkr som kommer utbetalas successivt i takt med att de kvarvarande etapperna färdigställs.

Räntebindning

Under perioden tecknade Genova en ny ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent. Per 30 juni 2024 har Genova 6 ränteswapavtal om totalt 2 650 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,47 procent och totalt är 55 procent av kreditportföljen (exkluderat byggnadskreditiv) räntesäkrad. Efter periodens utgång har Genova ingått nya ränteswapavtal om 700 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,40 procent och en genomsnittlig löptid om cirka 6 år.



Kredit- och ränteförfallostruktur

30 juni 2024

Löptid	Ränteförfall ¹		Kreditförfall			Förfallostruktur derivat	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Räntederivat, Mkr	Fast räntenivå, %
Rörlig ränta ²	2 169	7,14	-	-	-	-	-
2024	-	-	287	287	-	-	-
2025	500	4,35	1 529	1 459	70	500	2,50
2026	600	4,44	1 774	1 774	-	600	2,52
2027	-	-	1 549	1 299	251	-	-
2028	1 050	4,38	-	-	-	1 050	2,38
2029	-	-	-	-	-	-	-
2030	500	4,52	-	-	-	500	2,58
Totalt	4 819	5,64	5 139	4 819	321	2 650	2,47
Byggnadskreditiv		7,60	1 244	1 136	108		
Totalt		6,02	6 383	5 955	428		
Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv		5,00	4 489	4 169	321		

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

2) 650 Mkr avser obligation med kreditmarginal om 5,95 procent.

Övriga finansiella instrument

30 juni 2024

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %	Konverteringskurs, Kr/aktie
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05 ¹	638 750 000	Stibor 3M	6,75	10,51	
Konvertibler	2024-03-19	2029-03-19	200 000 000	-	6,75	6,75	48,10

1) First Call Date.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	56,6	24,1	60,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	24,3	9,2	46,1
Övriga kostnader	-4,0	-2,2	-11,2
Betald skatt	-5,6	-4,3	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	71,4	26,8	88,9
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	3,2	-48,6	10,9
Förändring övriga rörelsefordringar	-46,2	-21,9	55,3
Förändring leverantörsskulder	5,3	76,5	-9,1
Förändring övriga rörelseskulder	-11,3	33,3	-70,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22,4	66,0	75,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-306,3	-373,1	-812,4
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5,6	-0,3	-0,5
Försäljning av fastigheter	97,5	231,3	705,9
Investeringar i dotterföretag	-	-	-41,4
Utdelning från intresseföretag	22,6	-	37,3
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	30,2	-2,1	-8,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-161,6	-144,3	-119,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	-	200,0	200,0
Emissionskostnader stamaktier	-	-2,6	-2,6
Återköp hybridobligation	-152,6	-	0,0
Upptagna lån	581,3	479,8	1 567,6
Amortering av lån	-250,3	-442,3	-1 609,2
Lämnad utdelning	-40,2	-39,3	-85,2
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-	-1,2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	138,3	194,5	70,7
Periodens kassaflöde	-0,9	116,3	26,8
Likvida medel vid periodens början	284,5	257,7	257,7
Likvida medel vid periodens slut	283,6	374,0	284,5
<i>* Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	4,0	3,1	7,2
Resultat från andelar i joint ventures	-4,7	10,9	16,4
Upplupen ränta	25,0	-4,9	22,5
	24,3	9,2	46,1
Erhållen ränta	4,2	14,5	6,4
Betald ränta	-123,7	-125,3	-160,5

1) Varav 38,0 Mkr (39,3) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-jun 2024				Jan-jun 2023			
	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	262,1			262,1	254,5			254,5
Summa intäkter	262,1			262,1	254,5			254,5
Fastighetskostnader	-71,0			-71,0	-68,0			-68,0
Summa fastighetskostnader	-71,0			-71,0	-68,0			-68,0
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	191,1			191,1	186,4			186,4
Central administration	-11,1		-18,1	-29,1	-11,5		-18,7	-30,2
Resultat från andelar i joint ventures	4,7			4,7	-18,6			-18,6
Finansnetto	-110,0			-110,0	-113,5			-113,5
Resultat från nyproduktion bostäder			-	-			43,0	43,0
Övriga kostnader	-1,3		-2,6	-4,0			-2,2	-2,2
Värdeförändringar fastigheter	3,8			3,8	-302,9			-302,9
Värdeförändringar derivat	18,5			18,5	36,3			36,3
Valutakurseffekt fastighet	2,0			2,0	19,5			19,5
Resultat före skatt	97,7		-20,7	77,0	-204,3		22,1	-182,2
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 145,8			7 145,8	7 999,9			7 999,9
Pågående nyanläggningar	868,1			868,1	860,9			860,9
Projekteringsfastigheter	1 445,6			1 445,6	1 209,7			1 209,7
Pågående bostadsprojekt	-			-	112,3			112,3
Andelar i joint ventures	693,1			693,1	542,5			542,5
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	97,6			97,6	34,4			34,4

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 30 juni 2024 uppgår volymen till 155 hyresbostäder.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-dec 2023
Nettoomsättning	4,3	-	2,2	-	7,4
Summa rörelsens intäkter	4,3	-	2,2	-	7,4
Övriga externa kostnader	-3,2	-2,9	-1,7	-1,5	-37,0
Personalkostnader	-6,0	-4,6	-3,6	-2,3	-9,5
Summa rörelsens kostnader	-9,2	-7,5	-48,2	-3,8	-46,5
Rörelseresultat	-4,9	-7,5	-46,0	-3,8	-39,1
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-256,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10,7	48,8	4,5	30,7	248,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-56,3	-58,2	-30,4	-31,5	-155,5
Resultat från finansiella poster	-45,6	-9,4	-25,9	-0,8	-163,6
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	38,9
Resultat före skatt	-50,5	-16,9	-71,9	-4,6	-163,9
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-50,5	-16,9	-71,9	-4,6	-163,9
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-50,5	-16,9	-71,9	-4,6	-163,9

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 jun 2024	30 jun 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	1911,4	1970,2	1743,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 752,0	2 810,8	2 584,2
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	12,6	-	52,1
Övriga fordringar	4,4	5,7	4,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,6	1,8	1,2
	21,6	7,6	57,8
Likvida medel	6,9	89,0	11,3
Summa omsättningstillgångar	28,5	96,6	69,1
SUMMA TILLGÅNGAR	2 780,4	2 907,4	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	1 004,8	1 004,8	1 004,8
Balanserat resultat	-803,1	-557,3	-600,0
Periodens/årets resultat	-50,5	-16,9	-163,9
Summa fritt eget kapital	151,2	430,5	240,9
Hybridobligation	638,8	800,0	800,0
Summa eget kapital	844,6	1 285,3	1 095,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	330,0	-	400,0
Obligationslån	643,5	721,6	492,5
Konvertibla skuldebrev	200,0	-	-
Skulder till koncernföretag	594,7	-	592,3
Summa långfristiga skulder	1 768,2	721,6	1 484,8
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11,5	-	14,0
Obligationslån	-	408,5	-
Skulder till koncernföretag	135,9	489,0	37,4
Leverantörsskulder	0,2	0,3	1,5
Aktuella skatteskulder	-	0,1	0,0
Övriga skulder	1,0	0,8	2,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,0	1,8	17,1
Summa kortfristiga skulder	167,6	900,6	72,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 780,4	2 907,4	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		-
Periodens resultat				-50,5		-50,5
Summa totalresultat				-50,5		-50,5
Transaktioner med ägare						
Återköp hybridobligation					-161,3	-161,3
Utdelning hybridobligation			-39,3			-39,3
Utgående balans per 30 juni 2024	54,7	1004,8	-803,1	-50,5	638,8	844,7

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 1 875 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 28 juni 2024 uppgick till 47,60 kr. Per den 30 juni 2024 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 45 613 629.

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

30 juni 2024

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	39,1	39,1
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 600 000	16,7	16,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 510 927	7,7	7,7
Swedbank Robur Fonder	3 400 000	7,5	7,5
Avanza Pension	3 081 932	6,8	6,8
Michael Moschewitz (via bolag)	2 160 000	4,7	4,7
Capital Resarch and Management	2 126 731	4,7	4,7
Skandia	1 499 154	3,3	3,3
Enter Fonder	816 233	1,8	1,8
The Bank of New York Mellon SA/NV	513 502	1,1	1,1
BNP Paribas	397 669	0,9	0,9
Cancerfonden	327 020	0,7	0,7
Roosgruppen	230 000	0,5	0,5
Futur Pension	207 620	0,5	0,5
SEB Investment Management	208 512	0,5	0,5
Summa övriga ägare	1 719 030	3,8	3,8
Summa	45 613 329	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 52 (50) varav 25 (24) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närstående transaktioner

Relationer med närstående framgår av not 39 i Genovas årsredovisning 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) hölls i Stockholm den 2 maj 2024.

Incitamentsprogram

Genova har ett incitamentsprogram som löper från 2023 till 2026. Ytterligare information om villkoren för programmet 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 möjligheter. 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 leasingintäkter 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 14 augusti 2024

Mikael Borg
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Micael Bile
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
VD

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 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 och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 augusti 2024 kl. 08.30 CEST.

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

genova.se



G E N O V A