

GENOVA

Årsredovisning /

2018

Förvaltning

Genova står för trygghet och långsiktighet. Det innebär både hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna.

Stadsutveckling

Genova utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med moderna bostäder och samhällsfastigheter med ett brett utbud av service.

Nyproduktion

Genova utvecklar fastigheter med både design och funktion. Vi bygger hus för människor; hus som väcker nyfikenhet och gör vardagspusslet lättare.





Genova

– ett modernt fastighetsbolag

Helåret januari–december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 128 Mkr (108)
- Resultat från bostadsproduktion uppgick till 77 Mkr (62)
- Rörelseresultatet uppgick till 280 Mkr (146)
- Årets resultat uppgick till 264 Mkr (122)
- Resultat per stamaktie uppgick till 4,22 kr (1,59)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kr per stamaktie, att utbetalas vid två tillfällen med vardera 0,50 kr, samt 10,50 kr per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis.

Innehåll

GENOVAS INSATSER FÖR HÅLLBART FÖRETAGANDE REDOVISAS I ÅRSREDOVISNINGEN





VD HAR ORDET 10

Genovas VD Michael Moschewitz om bolagets trygga affärsmodell

GENOVAS VÄRDESKAPANDE FÖRÄDLINGSPROCESS 14

Mål

Vision

Affärsmodell

Hur vi bygger värden

HÅLLBARHET 20

Genovas hållbara filosofi

Genovas hållbarhetsarbete

Genova stöttar Maskrosbarn

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30

Fastighetschef Henrik Sandström om bolagets förvaltningsfastigheter

5 hörnstenar i Genovas fastighetsförvaltning

Med omsorg för hyresgästen

STADSUTVECKLING 44

Anna Molén om att bygga hållbara samhällen

Genovas stadsutvecklingsstrategi

NYPRODUKTION 48

Lönsam och hållbar utveckling

Testat och noga utvalt

Från köp till inflytt – så funkar kundresan

FINANSIERING 56

God lönsamhet skapar stabil tillväxt

Risker och riskhantering

Aktier och ägarförhållanden

Styrelse

Ledande befattningshavare

Bolagsstyrningsrapport

FINANSIELL INFORMATION 78

Förvaltningsberättelse

Räkenskaper

Redovisningsprinciper samt noter

Revisionsberättelse

Balneum

PROJEKT: Balneum
STAD: Stockholm
OMRÅDE: Gröndal
ARKITEKT: Andreas Martin-Löf
BOSTÄDER: 135
STORLEK m²: 24 - 152
KOMMERSELLA YTOR: NEJ
INFLYTT: Inflyttat 2018

Balneum betyder badhus på latin, och vatten är ett genomgående tema i bostads-
huset. Dels genom sjöutsikten över Mälaren, men också genom husets egna spa med tillhörande pool, bastu och soldäck.

Huset är ritat av prisbelönta Andreas Martin-Löf Arkitekter och de 135 lägenheterna som alla flyttades in under 2018 går i naturliga och ljusa toner. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats, och en del har terrasser. Fasaden som vetter mot staden och Essingeleden är i betong. Den övriga fasaden är klädd i cederträ, något som kontrasterar väldigt vackert.





Kort om Genova

Genova Property Group – Genova – är ett modernt och personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med långsiktighet, hållbarhet och engagemang som kompass.

2006 grundades Genova Property Group, Genova, som ett fastighetsbolag med en mindre fastighetsportfölj. I dag är Genova ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj där fokus ligger på den växande Stockholms- och Uppsalamarknaden.

Genova har succesivt och målmedvetet byggt upp ett stabilt och diversifierat bestånd av förvaltnings- och projektfastigheter i attraktiva lägen via strategiska förvärv. Med stabila kassaflöden från fastighetsportföljen finns en solid och trygg grund för finansiering av projektutveckling av bostäder, främst hyresrätter, och samhällsfastigheter såsom skolor, förskolor, äldre- och omsorgsboenden som vi bygger på egenutvecklad mark för egen långsiktig förvaltning.

Vi strävar efter att skapa och bidra till mer hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor vill bo, arbeta och vistas. Genova är en långsiktig fastighetsägare och vi ser en direkt koppling mellan god arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Därför är vi aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och projektutveckling. Våra fastigheter ska berika stadsrummet och vara hållbara såväl miljömässigt, estetiskt, socialt som ekonomiskt.

Idag förvaltar Genova fastigheter till ett värde om cirka 2,3 Mdkr exklusive pågående nyanläggningar om cirka 280 Mkr, och kompletterar löpande med nya fastigheter med utvecklingspotential. Fastighetsbeståndet präglas av stabila hyresgäster inom såväl offentlig sektor som privat verksamhet och en aktiv förvaltning.

2006 Genova Property Group grundas av Micael Bille. Förvärvar Gävlesund Fastigheter.	2007 Förvärvar Borg 4 i Kista med Nissans huvudkontor. Andreas Eneskjöld blir delägare i Genova Property Group.	2008 Förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter.	2009 Förvärvar Luthagen 13:2 i Uppsala.	2010 Genova Bostadsproduktion bildas. Förvärvar ett projekt intill Stadsskogen i Uppsala, projekt Sommarro. Organisationen stärks inom fastighetsutveckling och förvaltning.	2011 Förvärvar Stensnäs Konferens i Österåker för bostadsproduktion. Projektering av 91 bostäder i projekt Sommarro. Förvärvar Härjarö Resort i Enköping.
--	---	--	---	--	---

Hyresintäkter

128 mkr

2017: 108 mkr

Årets resultat

264 mkr

2017: 122 mkr

Fastighetsvärde

2 600 mkr

2017: 1 827 mkr

Nyckeltal

Mkr	2018	2017
Hyresintäkter	128	108
Resultat från bostadsproduktion	77	62
Rörelseresultat	280	146
Förvaltnings- och projekteringsfastigheter	2 600	1 827
Eget kapital	1 135	1 008
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 310	945
Soliditet, %	36	39
Belåningsgrad, %	62	66
Antal sålda bostäder	24	98

2012

Påbörjar byggnation av projekt Sommarro om 91 bostäder i Uppsala. Förvärvar sex Coop-butiker i centrala lägen i Uppsala.

2013

Hela fastigheten Borg 4 i Kista hyrs ut till Rockwell Collins. Vinner två upphandlingar av LSS-boenden i Nacka. Första inflyttning i projekt Sommarro. Startar byggnation av brf Stensnäs i Österåker med 46 bostäder. Vinner markanvisning i Östersund, Storsjö Strand, om 53 bostäder.

2014

Förvärvar Lillsätra i Sättra och Knarranäs i Kista. Förvärvar Viby 19:3 i Kungsängen med Coop som hyresgäst samt obebyggd mark. Avtal om förvärf av Storseget 5, Gröndal, för bostadsprojektet Balneum. Ny organisation formas. Refinansiering av hela kreditportföljen

2015

Förvärvar fastigheter i Uppsala, Lidingö och Nacka. Startar försäljning och byggnation av bostäder i projekt Balneum i Gröndal. Förvärvar Knivsta Vrå 1:392 i Knivsta för uppförande av hyresrätter och äldreboende. Kapitalanskaffning genom en emission av preferensaktier. Notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Premier.

2016

Förvärvar fastigheter i Borås, Enköping, Nacka, Norrtälje och Åkersberga. Förvärvar två fastigheter i Palma, Spanien, för utveckling till hotell och fullt uthyrda efter färdigställande. Bostadsprojekt Saltsjölund i Saltsjöbaden färdiginflyttat. Fastigheterna i Kista och Sättra i det närmaste fullt uthyrda. Ingår nytt finansieringsavtal om 554 Mkr.

2017

Förvärvar fastigheter i Lund, Huddinge, Knivsta och Gävle. Avyttrar i bytesaffärer två färdigutvecklade fastigheter i Kista. Byggstartar bostadsprojektet Botanikern i Uppsala. Styrelsen fastställer nya operationella samt finansiella mål för verksamheten. Kapitalanskaffning genom nyemission av företagsobligationer om 300 Mkr. Michael Moschewitz tillträder som ny VD.



VD har ordet

Under 2018 tog vi viktiga steg för att stärka och utveckla Genova som fastighetsbolag. Efter ett flertal förvärv och ett framgångsrikt uthyrningsarbete har vi under året ökat fastighetsportföljen till cirka 2,6 Mdkr och stärkt intjäningen till drygt 128 Mkr. Det är en stabil grund och fina förutsättningar vi har med oss in i 2019.

2018 var ett händelserikt år för Genova. Vi har fortsatt att utveckla verksamheten med god lönsamhet. Marknaden för kommersiella fastigheter har varit stark medan bostadsmarknaden präglats av turbulens.

Det uppdrag jag fick när jag tillträdde för mer än ett år sedan var tydligt; att stärka det långsiktiga kassaflödet ytterligare via såväl förvärv som egen produktion, att bygga en stabil organisation med tydliga mål och ansvarsområden och att fortsätta skapa affärsmöjligheter i vårt befintliga fastighetsbestånd. Jag tycker att vi har lyckats bra på samtliga punkter.

Vi har en tydlig idé och fortsätter att konsekvent genomföra den. Genova investerar i fastigheter i tillväxtregioner, främst i Stockholm och Uppsala, där efterfrågan på lokaler och bostäder är hög. Att ha långsiktiga och engagerade ägare är en stor tillgång. Det ger oss uthållighet och tillåter oss att vara aktiva på marknaden och agera strategiskt vid förvärv och utveckling av fastigheter.

Två bostadsprojekt har avslutats i år – Balneum i Gröndal och Storsjö Strand i Östersund och under första halvåret flyttade vi in och färdigställde cirka 200 lägenheter. Under en period då marknaden varit ansträngd har vi tillförts likviditet om cirka en halv miljard kronor från våra bostadsprojekt. Detta har i sin tur möjliggjort att vi kunnat förvärva fastigheter för närmare en miljard kronor och därigenom ökat våra hyresintäkter med drygt 70 Mkr per år.

Kontraktsvärdena på det vi hyrt ut under 2018 överstiger en halv miljard kronor. Samtidigt har vakansgraden i våra bestånd sjunkit till ungefär fem procent. Under året byggstartade vi även drygt 100 lägenheter.

Engagerade medarbetare

Vi utvecklar ständigt vårt fastighetsbestånd

och strävar efter att vara en god affärspartner. Att snabbt kunna möta förändrade kundbehov och marknadsförutsättningar har varit vitalt för vår framgång. Våra medarbetare har spetskompetens inom alla delar av fastighetsprocessen och alla tar ett stort enskilt ansvar. Det, tillsammans med en väl utvecklad metodik, skapar en effektiv och snabb organisation.

Under 2018 lät vi en extern aktör genomföra en NKI-undersökning (Nöjd-Kund-Index) inom vår fastighetsförvaltning och kundnöjdheten är betydligt högre än branschsnittet, något jag tror hänger samman med att vi är lojala, tillgängliga och lösningsorienterade.

Affärsdrivande hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en viktig och värdeskapande aspekt som är integrerad i Genovas verksamhet. Vår ambition är att finansiera kommande utvecklingsprojekt med gröna lån. Det är glädjande att intresset för fastighetsbolag med hållbara affärsmodeller och projekt med en tydlig hållbarhetsprofil är så stort. Under 2019 intensifierar vi hållbarsarbetet för att svara upp mot våra kunders behov och förväntningar. Inom några år är målsättningen att merparten av vår finansiering ska vara grön.

Mot nya mål

När vi summerar året står det klart att Genova, via såväl förvärv som framgångsrika uthyrningar, skapat värden och således uppnått tillväxtmålet för 2018. Vårt mål om långsiktig och lönsam tillväxt står fast – genom förvärv, nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Vi vill växa i våra befintliga marknadsområden, men även etableringar i nya områden kan bli aktuella. Vi arbetar målmedvetet med att driva våra detaljplaner framåt. Just nu fokuserar vi mycket på våra större

stadsutvecklingsprojekt i Norrtälje, Knivsta och Upplands-Bro. Under 2019 kommer vi även att formulera nya långsiktiga mål för verksamheten, men först ska vi nå vårt nästa mål om 5 mdkr i fastigheter till 2020. Där kommer vår befintliga byggrättsportfölj om närmare 400 000 kvm spela en viktig roll i vår tillväxt vilket kommer möjliggöra lönsam produktion av framförallt hyresrätter, äldreboenden samt förskolor för egen förvaltning. Ambitionerna är höga och skapar en tydlig riktning för vårt fortsatta arbete.

Om vi blickar framåt

Förutsättningen för att investera i fastigheter för långsiktigt ägande är fortsatt goda, med låga räntor att vänta även de kommande åren. Den positiva utvecklingen vi sett under lång tid i fastighetsmarknaden är exceptionell, men Genova fortsätter att investera utifrån ett evighetsperspektiv. Vårt ökade fokus på långsiktig tillväxt i kassaflödet är därför en viktig förutsättning för att kunna fortsätta leverera stark avkastning. Genova står på en stabil grund och har god tillgång till kapital, så tuffare tider kan innebära nya och intressanta möjligheter för oss.

Vi går in i 2019 med långsiktiga ägare, en fokuserad organisation samt flera spännande detaljplaner som närmar sig fullbordande. Vi är väl rustade för att möta nya utmaningar.

Jag vill tacka Genovas alla medarbetare, kunder, samarbetspartners och våra ägare för året som gått och samtidigt hälsa er välkomna till ett nytt spännande år.

Michael Moschewitz

2018 i korthet

Slutligt avtal om förvärv av förvaltningsfastigheter till ett värde om cirka 1 Mdkr, vilket stärker intjäningskapaciteten till cirka 140 Mkr. Byggstartat äldreboende, förskola och hyresrätter där pågående nyanläggningar kommer färdigställda att öka beståndet med ytterligare cirka 700 Mkr och den årliga intjäningen med cirka 30 Mkr. Totala kontraktsvärden överstigande en halv miljard kronor är resultatet av framgångsrik uthyrning i befintliga och kommande fastigheter. Två bostadsprojekt avslutades under året där vi färdigställde och flyttade in cirka 200 lägenheter. Byggstartade projektet Liljegatan 1 i Uppsala med 48 lägenheter där vi sålt framgångsrikt och fortsatt färdigställande och försäljning i projektet Botanikern i Uppsala där den första etappen flyttades in under första kvartalet 2019.

4 kvartal – väsentliga händelser under året

Q1

- Färdigställde Brf Storsjöstrand i Östersund med inflyttningar i samtliga 53 bostäder.

- Tecknade avtal om förvärv av två fastigheter till ett totalt värde av 354 Mkr, omfattande 12 000 kvm och med årliga hyresvärden om cirka 25 Mkr.

- Färdigställde och flyttade in den första etappen i Brf Balneum i Gröndal. Hela projektet färdigställdes sedan successivt under 2018.

Q2

- Tillträdde tidigare förvärvade och fullt uthyrda fastigheter i Gävle till ett värde av 64 Mkr och med årliga hyresvärden om 6 Mkr.

- Tecknade nya hyresavtal för 19 500 kvm med årliga hyresvärden om 32 Mkr och med totala kontraktsvärden om cirka 490 Mkr.

- Relanserade och sålde framgångsrikt i projektet Liljegatan 1 i Uppsala där 48 lägenheter är under uppförande.

Q3

- Emitterade företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 200 Mkr inom ramen för bolagets obligationslån om 750 Mkr.

- Startade byggnationen av ett äldreboende och en förskola i Knivsta om cirka 5 000 kvm. Ytorna är full uthyrda med årliga hyresvärden om 9,5 Mkr.

- Avyttrade och frånträdde fastigheterna Härjarö 5:2 och 5:3 i Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om 12,5 Mkr.

Q4

- Tecknade avtal om förvärv av fem fastigheter till ett totalt värde om 539 Mkr, omfattande 26 000 kvm och med årliga hyresvärden

- om 39 Mkr. Fastigheterna är belägna i Uppsala, Sollentuna, Nacka och Stockholm.

- Tecknade nya hyresavtal för 10 800 kvm med totala kontraktsvärden om 56 Mkr.

”Stärkt intjäning från förvaltningsportföljen, framgångsrik uthyrning och projektvinster har bidragit till Genovas goda resultat”



Våra mål ger oss riktning

För att uppnå vår vision och skapa en långsiktig och hållbar avkastning har Genova formulerat långsiktiga mål. De bygger på att vi med hjälp av engagerade medarbetare och goda relationer med såväl kunder som samarbetspartners kan skapa attraktiva och hållbara arbets- och bostadsmiljöer åt människor och företag.

Mål

Genova ska på såväl kort som lång sikt sträva efter att upprätthålla stabila underliggande finanser med målet att utveckla och växa verksamheten. Fokus i respektive investering ska alltid kännetecknas av goda vinstmarginaler för att kunna generera en stark underliggande lönsamhet för koncernen över tid. Styrelsen i Genova har fastställt operationella samt finansiella mål för verksamheten.

Verksamhetsmål

Bostadsproduktion

- Fram till utgången av 2020 nå en årlig produktionstakt om 1 000 bostäder om året och inneha minst 10 000 bostadsbyggrätter.

Per den 31 december 2018 uppgick årlig produktionstakt till 235 bostäder och antalet bostadsbyggrätter uppgick till 4 984.

Projektmarginal

- Hyresrätter: Projektmarginal om minst 15 procent.
- Bostadsrätter: Projektmarginal om minst 20 procent.

Förvaltningsfastigheter

- Fram till utgången av 2020 nå en förvaltningsportfölj om minst 5 000 Mkr.

Per den 31 december 2018 uppgick förvaltningsportföljen till cirka 2 752 Mkr, inklusive pågående nyanläggningar och fastigheter ägda via joint ventures.

Finansiella mål

- Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

Per den 31 december 2018 uppgick soliditeten till 36 procent.

- Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

Per den 31 december 2018 uppgick belåningsgraden till 62 procent¹.

Utdelningspolicy

- Långsiktigt mål är att utdelningen på stamaktierna ska uppgå till mellan 20–50 procent av resultat efter skatt, justerat för orealiserade värdeförändringar samt efter utdelning till preferensaktieägarna.

1) Inkluderar obligationslån.

”Vårt mål är att ska skapa
attraktiva och hållbara
arbets- och bostadsmiljöer
åt människor och företag.”



Långsiktighet och engagemang

Genom att vara lyhörda och engagerade vill vi skapa långsiktig lönsamhet samt bidra till ökad arbetsglädje och bättre livskvalitet i ett mer hållbart samhälle.

Vision

Genom att vara lyhörda och engagerade vill vi skapa långsiktig lönsamhet samt bidra till ökad arbetsglädje och bättre livskvalitet i ett mer hållbart samhälle.

Ägardirektiv

Genovas ägare har formulerat ett direktiv som utgör den grundläggande strategiska riktningen för företagsledningen. En central utgångspunkt är vikten av att arbeta långsiktigt och ansvarsfullt.

5 viktiga milstolpar i arbetet mot vår vision

ENGAGERADE MEDARBETARE

Trivsamt arbetsklimate, gott ledarskap och engagerade medarbetare skapar värde åt våra kunder. Samtliga medarbetare hos Genova har ett stort eget ansvar. Genom att sätta tydliga förväntningar och mål får alla medarbetare en klar bild av hur denne bidrar till engagemang och lönsamhet.

HÅLLBARA LÖSNINGAR

Våra ambitioner är höga i vår nyproduktion. Genom att vara en långsiktig fastighetsägare som utvecklar fastigheter för egen förvaltning har vi möjlighet att arbeta med och utveckla flera dimensioner av hållbarhetsfrågan såsom energiförbrukning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vår nyproduktion spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete; vi arbetar för att utveckla vår förvaltning och bygga i trä.

ATTRAKTIVA ARBETS- OCH BOSTADSMILJÖER

Genova bygger och utvecklar fastigheter med hög arkitektonisk ambition. Våra fastigheter ska bidra positivt till stadsmiljön och skapa goda förutsättningar för våra kunders behov. God arkitektur och en hållbar produktion leder till lönsamhet, hög kvalitet och flexibilitet för kunden och även till ett mer hållbart samhälle. Vi arbetar efter tesen att god arkitektur bygger på en balans mellan form, funktion, ekonomi och hållbarhet.

LOJALA KUNDER

Ur hållbarhets- och lönsamhetsperspektiv är det viktigt att behålla befintliga kunder. Attraktiva fastigheter och en hög servicenivå är avgörande faktorer för att skapa lojala kunder. Det krävs även en god förståelse för kundens verksamhet och ett tydligt affärsmannaskap.

FOKUS PÅ KASSAFLÖDEN OCH TILLVÄXT

Vi vet att summan av våra insatser leder till långsiktig och hållbar lönsamhet. För att bibehålla vår goda soliditet och uppnå en långsiktig avkastning fokuserar vi på tillväxt för att stärka det underliggande kassaflödet. Fastighetsbeståndet utvecklas genom förädling av befintliga fastigheter, utveckling av byggrätter, nyproduktion i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv. Vår ambition är att ha en projektmarginal i våra brf-projekt om minst 20 procent och för våra hyresrätter ska projektmarginalen inte understiga 15 procent.

Lönsam och hållbar tillväxt

Vår värdeskapande affärsmodell går ut på att utveckla vårt fastighetsbestånd genom förädling av befintliga fastigheter, utveckling av byggrätter, nyproduktion i attraktiva lägen – samt genom strategiska transaktioner.

5 steg i vår värdeskapande affärsmodell

Affärsidé

Att med långsiktighet, hållbarhet och engagemang som kompass – förvärva, förvalta och utveckla moderna och attraktiva kommersiella fastigheter och bostäder.

VÅR AFFÄRSMODELL UTGÅR FRÅN AFFÄRSIDÉN

Vi köper, utvecklar och bygger fastigheter för människor och företag – utifrån behoven hos hyresgäster, samhälle och kunder. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom vår kostnadseffektiva nyproduktion och vår goda likviditet är det möjligt för oss att förvärva fastigheter och genomföra nybyggnationsprojekt i vår egen takt – oberoende av snabba konjunktursvängningar.



Vi bygger värden

Genovas strategi att driva en kombinerad verksamhet med förvaltning av kommersiella lokaler och utveckling av bostäder i storstadsregionen Stockholm, inklusive Uppsala, samt utvalda tillväxtregioner är en tydlig framgångsfaktor. Ett vägval som har resulterat i en mycket stabil och trygg bas.

5 steg i vår värdeskapande förädlingsprocess

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Genova har byggt upp en portfölj av stabilt avkastande kommersiella fastigheter som vid utgången av 2018 hade ett värde om cirka 2,6 Mdkr. Det är fastigheter i goda lägen i tillväxtregioner som vi bedömer har potential att förädlas och som dessutom utgör den största källan till våra framtida byggrätter. Genova har en stark balansräkning med goda underliggande kassaflöden som bidrar till god finansiering och ett långsiktigt perspektiv. Möjliga förvärvsobjekt omfattar kassaflödesgenererande fastigheter, fullt eller delvis uthyrda med potential för utveckling och uthyrning. Genovas ambition är att fastigheterna som förvärvas på sikt även ska ge möjlighet till nya byggrätter.

FINANSIELL KONTROLL OCH KAPITALEFFEKTIVITET

Genova har en flexibel och bred tillgång till finansiering som inkluderar eget kapital, banklån och marknaden för preferensaktier och obligationslån. Internt genererade medel från slutförda projekt skapar positiva kassaflöden som kan finansiera fortsatta förvärv av kommersiella fastigheter, samtidigt som kassaflödet från de kommersiella fastigheterna säkerställer och tryggar vår likviditet.

EGEN PROJEKTUTVECKLING

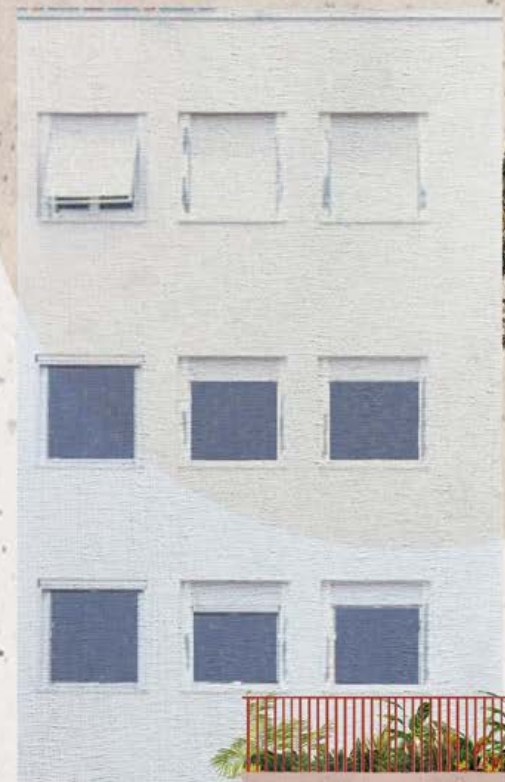
Genova etablerade tidigt en egen projektorganisation för att få kontroll över kvalitet, effektivitet och ekonomi vid genomförande av egna projekt. Som fastighetsbolag arbetar vi engagerat för att driva processerna i detaljplanerna framåt så att vi kan påbörja nybyggnation av nya fastigheter och samtidigt förbättra servicen i området. Idag planlägger vi för såväl bostäder, kontor, handel samt förskolor, skolor och äldreboenden. Vi anpassar produkten och upplåtelseformen till vad som är möjligt och efterfrågas i varje enskilt projekt och område.

SYSTEMATISERING OCH STANDARDISERING

Genova arbetar för att ständigt förbättra kvaliteten i projekten med bibehållen ambitionsnivå vad gäller höjden på arkitektur och hållbarhet. Verksamheten är organiserad för att arbeta i strukturerade processer med tydliga beslutspunkter som skapar förutsättningar för god uppföljning och kontroll. Vi arbetar just nu med att effektivisera byggverksamheten och göra den mer skalbar. Genom fortsatt systematisering och standardisering kan vi bygga allt från logistik, kontor, bostäder, skolor och omsorgsfastigheter.

NYPRODUKTION

Genova har etablerat en stark position som utvecklare av attraktiva fastigheter i Stockholms- och Uppsalaregionen. Verksamheten har de senaste åren expanderat med stadsutvecklingsprojekt i utvalda lägen i andra svenska storstadsområden. Idag ligger vårt fokus på att bygga fastigheter för egen förvaltning – med långsiktighet, god arkitektur och hållbarhet som ledord.

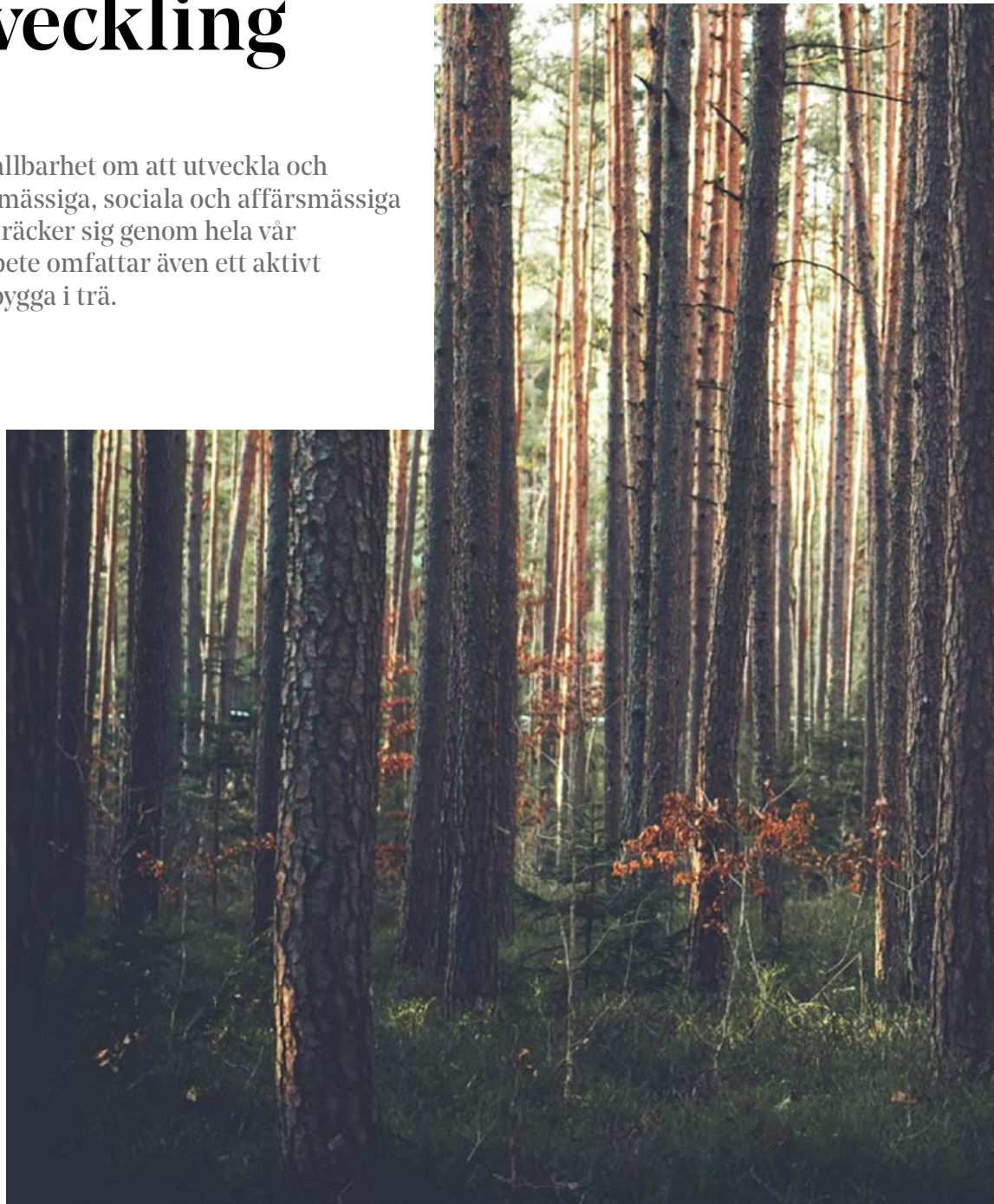


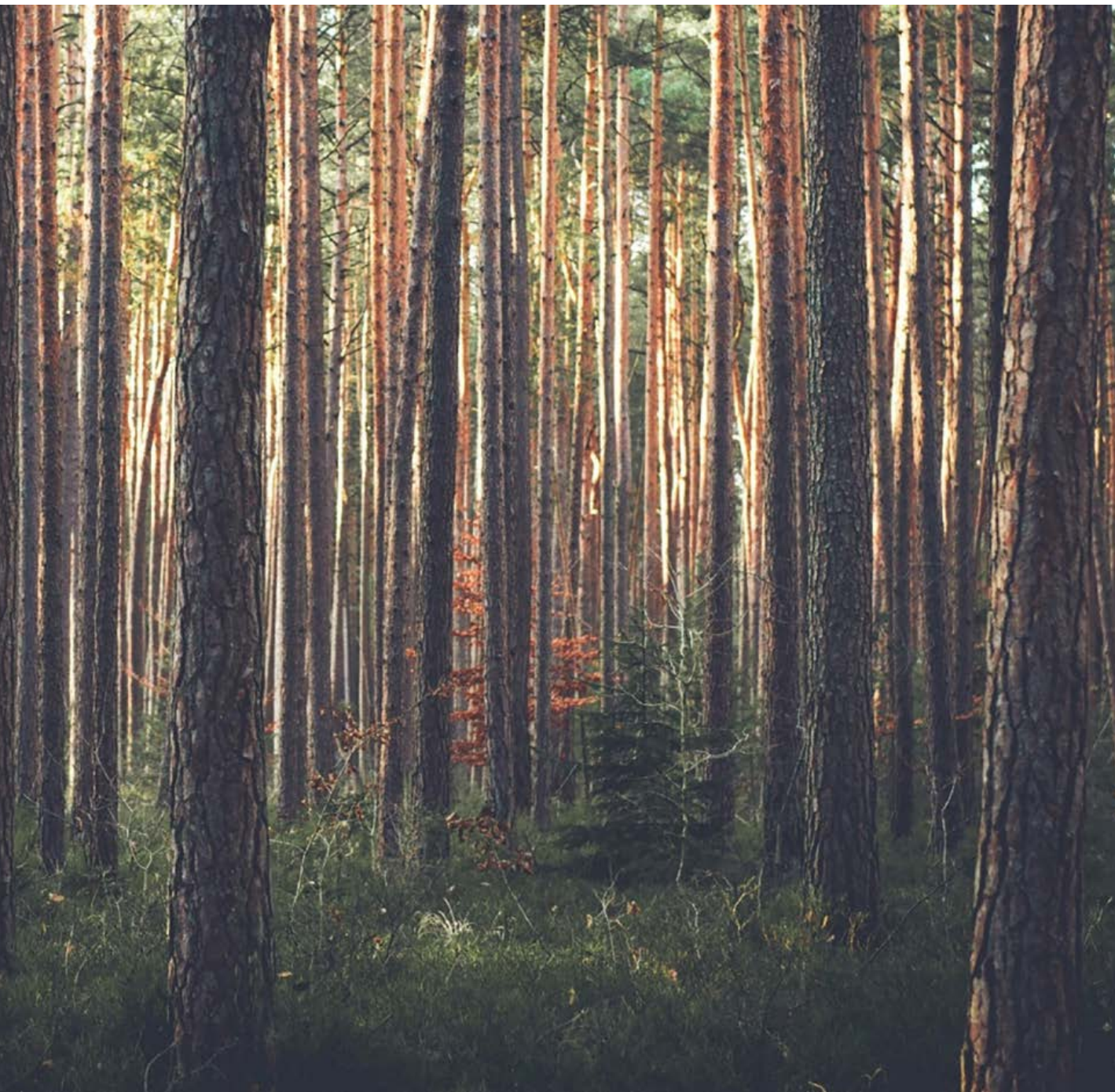
Matbutik



Hållbar utveckling

För Genova handlar begreppet hållbarhet om att utveckla och arbeta ansvarsfullt utifrån miljömässiga, sociala och affärsmässiga aspekter. Det är ett arbete som sträcker sig genom hela vår organisation. Vårt hållbarhetsarbete omfattar även ett aktivt deltagande i utvecklingen av att bygga i trä.





Vi har valt att satsa på Sverige. Vår leverantör Lindbäcks använder trä från de norrländska skogarna då vi anser att trä är det bästa materialet för att skapa ett hållbara bostäder. Trä är inte bara det enda förnybara byggnadsmaterialet, det binder koldioxid och ger betydligt lägre koldioxidutsläpp under sin livstid jämfört med andra byggnadsmaterial. Men vi bygger aldrig snabbare än skogen växer. Den goda skötseln och tillväxten i de svenska skogarna gör att det bara tar en minut för skogen att återställa det som behövs för att bygga ett flerbostadshus. Att bygga bostäder i trä är därmed gynnsamt om man som vi vill erbjuda attraktiva bostäder och samtidigt nå klimatmålen.

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Vi är måna om att våra fastigheters utveckling också bidrar till en mer hållbar värld och ägnar mycket tid och tanke åt hur vi ska kunna minska koldioxidbelastningen.

Genovas hållbarhetsstrategi tar sin utgångspunkt i visionen, affärsidén och bolagets värderingar. Ett strategiskt förhållningssätt gör det möjligt att hantera hållbarhetsrelaterade affärsrisker effektivt, samtidigt som bolaget drar nytta av de möjligheter som ges. Genovas varumärke ska inge långsiktig trygghet för såväl kunder och hyresgäster som medarbetare och övriga intressenter.

Det finns flera sätt att implementera hållbarhetsarbetet i våra fastigheter. Utgångspunkten är att minska utsläppen av växthusgaser genom att dra ner på mängden energi som används i vår nyproduktion.

Vi bidrar dock till hållbar utveckling på fler sätt än så. Bland annat genom att arbeta med målsättningen att samtliga våra nya fastigheter ska miljöcertifieras.

Därtill arbetar vi aktivt för att minska våra avfallsmängder, samtliga våra pool-bilar är eldrivna, vi försöker köpa förnybar el, tittar på att installera solceller på tak och mycket mera för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och bli än mer attraktiv som hyresvärd.

Detta arbete ska leda till långsiktig och hållbar lönsamhet. För Genova omfattar begreppet hållbarhet såväl miljömässiga, sociala som ekonomiska aspekter.

Med långsiktigheten som kompass

Vårt bidrag till ett mer hållbart samhälle utgår från vår långsiktighet. Att vara en långsiktig fastighetsägare ger oss möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan – såsom energiförbrukning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vårt långsiktiga mål är att uppnå klimatneutralitet i vår nyproduktion. Materialförbrukning och energianvändning utgör tillsammans den största miljöbelastningen inom fastighetsbranschen. Genom att bygga i trä kan vi minska vår koldioxidbelastning och därmed drastiskt minska vår klimatpåverkan. När vi bygger nya eller utvecklar befintliga fastigheter, exempelvis vid anpassningar av lokaler för tillträddande



Våra tre dimensioner

Hållbar utveckling innefattar vanligtvis tre dimensioner som ska samverka med varandra.

De tre dimensionerna är: Ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.

- Ekologisk hållbarhet involverar allt levande. Alla ekosystem ska skyddas och ges möjlighet att utvecklas i sin egen takt. Det är viktigt att vi låter naturen återskapa de resurser vi använder oss av.

- Ekonomisk hållbarhet innebär att miljön inte skadas för att öka den ekonomiska tillväxten. Resurserna ska även vara jämnt fördelade i samhället.

- Med social hållbarhet menas att vi ska leva i ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader.

kunder, har vi ett hållbart angreppssätt. Att material som är i gott skick rivs ut innebär ett betydande resursslöseri. Därför är det viktigt att redan från start satsa på flexibilitet och tidlösa material av hög kvalitet.

Vår nyproduktion spelar dock en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete. Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar vi för att bygga så mycket som möjligt i trä. Det finns tydliga affärsmöjligheter i att vara en drivande och kunnig samarbetspartner i hållbarhetsfrågor. Vi ställer oss hela tiden frågan vad som är nästa steg i vårt hållbarhetsarbete.

Agenda 2030

FN:s globala mål för hållbar utveckling är en viktig ledstjärna i vårt arbete framåt. Under 2018 har vi identifierat de delmål som är mest relevanta utifrån Genovas verksamhet. Nationella och internationella standarder är ett självklart stöd för Genovas hållbarhetsarbete. På global nivå ger Agenda 2030 och FN:s 17 hållbarhetsmål både länder och företag en plattform för att tillsammans arbeta med globala utmaningar. För Genova fungerar FN:s globala utvecklingsmål som ett ramverk för att förstå hur bolagets hållbarhetsarbete bidrar till omvärldens mål för hållbar utveckling



Vi bygger med trähusspecialisten Lindbäcks som är ledande inom rationellt byggda flerbostadshus i trä.

och mänskliga rättigheter. Under 2018 identifierade Genova vilka fem av FN:s 17 mål som bolaget främst kan bidra till. **Ekologiskt:** Ekosystem och ekologisk mångfald (15). **Socialt:** God hälsa och välbefinnande (3), Hållbara städer och samhällen (11). **Ekonomiskt:** Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (8), Hållbar konsumtion och produktion (12). I nästa steg påbörjar vi integreringen av målen i vår nya hållbarhetsstrategi som färdigställs under 2019 och gör dem till en naturlig del i våra beslutsprocesser. Detta blir en plattform varifrån vi, tillsammans med våra samarbetspartners, kommer kunna bidra till en mer hållbar utveckling.

Vi behöver strategiska partnerskap med leverantörer och andra intressenter kring hållbar utveckling för att kunna bidra till FN:s globala mål och nå upp till våra kunders ständigt ökande krav och förväntningar.

Genovas miljöarbete ska bli ännu bättre integrerat i hela organisationen. Arbetet bedrivs kontinuerligt och målinriktat för att nå ständiga förbättringar. Affärsenheterna ska bära det stora ansvaret för att säkerställa att miljö- och hållbarhetsstrategierna följs och tillämpas i förvaltning och beslutssituationer i vår nyproduktion. Affärsenheterna får stöd

och utbildning från U&WE, som hjälper oss i arbetet att definiera och nå våra mål.

Gällande lagstiftning och miljökrav utgör, tillsammans med Genovas uppförandekod och hållbarhetspolicy, grunden i arbetet som involverar såväl medarbetare och hyresgäster som leverantörer och entreprenörer. Att tillse att Genovas medarbetare har erforderlig kompetens och erfarenhet är också en viktig miljöaspekt.

Ansvarsfulla affärsrelationer

Genova köper in både tjänster och material i alla delar av verksamheten. Regler och riktlinjer för hur vi ska agera professionellt och etiskt i kontakterna med leverantörer och entreprenörer finns beskrivet i Genovas personalhandbok. Under året rapporterades inga överträdelser mot Genovas uppförandekod. Vi fortsätter att utveckla arbetet kring upphandlingsfrågor för att minska riskerna. Under våren 2019 kommer en whistleblowing-funktion att implementeras för att ytterligare öka möjligheten att fånga upp och vidta åtgärder vid eventuella

överträdelser mot koden. Genova följer Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer. Koden bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact. En struktur för att genomföra revisioner hos leverantörerna håller på att utformas. Genova tillämpar i övrigt FN:s Global Compacts principer och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet.

Miljöcertifiering av fastigheter

Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska vår klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och få bättre lånevillkor. Certifieringarna är bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning. Samtidigt förbättras även fastigheternas miljöprestanda avsevärt. Genovas nyproducerade bostäder byggs alltid med ambition att bli certifierade enligt Miljöbyggnad Silver eller vara märkta med Svanen. Avseende nyproduktion av kommersiella fastigheter har vi valt att arbeta enligt den internationella standarden BREEAM.

Vårt viktigaste beslut i hållbarhetsarbetet är att bygga i trä och i kombination med energisnåla bostäder och lokaler innebär det såväl lägre miljöpåverkan som lägre driftskostnader. Det ger fördelar ur såväl hållbarhets- som kostnadsperspektiv. Genova följer upp energianvändning i fastighetsbeståndet och granskar löpande möjligheter till en minskad förbrukning. Det kan också handla om installation av rörelsestyrda belysningsystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av soprum, utökning av andelen cykelparkeringar och effektivare omhändertagande av dagvatten. För att uppnå målen utvecklas tydliga handlingsplaner för varje projekt. Tillägg eller enklare anpassningar införs även i vårt befintliga fastighetsbestånd, medan insatser som kräver en större investering läggs in i våra nyproducerade fastigheter.

Hållbar stadsutveckling

Genova utvecklar de platser där vi är verksam utifrån en helhetssyn, med ambitionen att skapa både tillväxtmöjligheter och stadsmässiga kvaliteter. Det innebär att vi tar oss an enskilda fastigheter men även kvarter och stadsdelar. Lika viktigt som själva byggnaderna är också livet omkring husen.

Genova utvecklar stadsdelar och kvarter genom att skapa hållbara och attraktiva miljöer där människor vill bo och arbeta med närhet till kommunikationsmedel.

Vi strävar efter att våra fastigheters funktion och arkitektur ska bidra till blandade, smarta och cirkulära städer och samhällsutvecklingen i stort. Vår ambition är även att alltid verka för ett tryggt och säkert samhälle vilket också bidrar till attraktiva och tillgängliga fastigheter och miljöer.

För att ytterligare stärka attraktiviteten och bidra till en hållbar utveckling arbetar vi för en ökad biologisk mångfald. Bland annat genom bikupor på våra tak, planteringar och ökad tillgång till gröna ytor.

Hållbar arkitektur

En god stad är varaktig. Vi är övertygade om att byggnader med hög arkitektonisk kvalitet i kombination med flexibilitet, moderna materialval och innovativa tekniska lösningar både berikar staden och blir mer attraktiva för våra kunder. Gestaltningen av ett område visar om det är planerat med ett långsiktigt perspektiv. Ambitionerna är höga i vår nyproduktion och



I Rosendal, Uppsala bygger vi Botanikern. Ett vackert och hållbart hus där första bostäderna flyttats in under första kvartalet 2019.

utveckling av befintliga fastigheter. Vi bygger med hög arkitektonisk strävan. Våra fastigheter ska bidra positivt till stadsmiljön och husen ska skapa goda förutsättningar för våra kunders olika behov. God arkitektur med lång estetisk livslängd och ett hållbart angreppssätt i produktionen leder till ett mer hållbart samhälle. Därför är arkitektur en så viktig byggesten i vår verksamhet. Arbetet sker efter tesen att god arkitektur bygger på en balans mellan form, funktion, ekonomi och hållbarhet.

Hållbar ekonomi

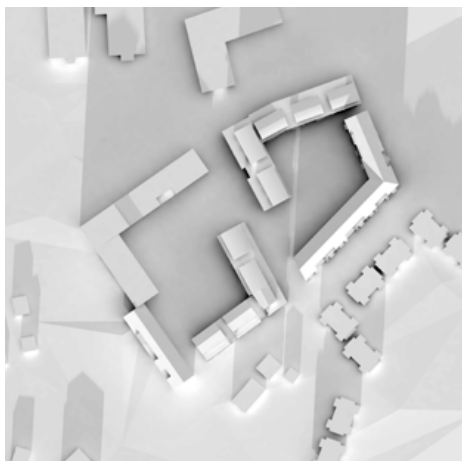
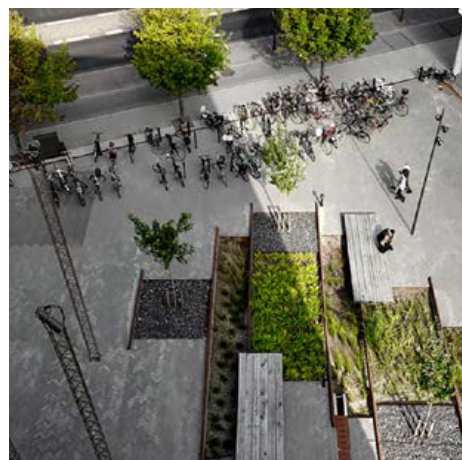
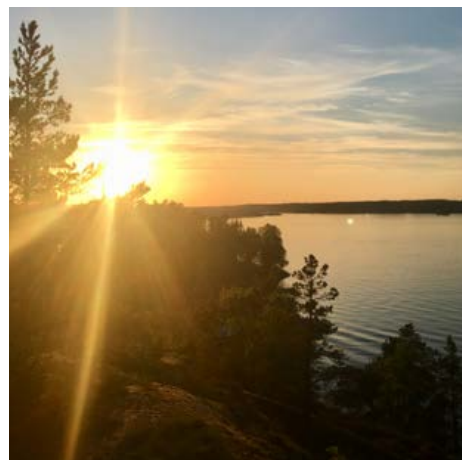
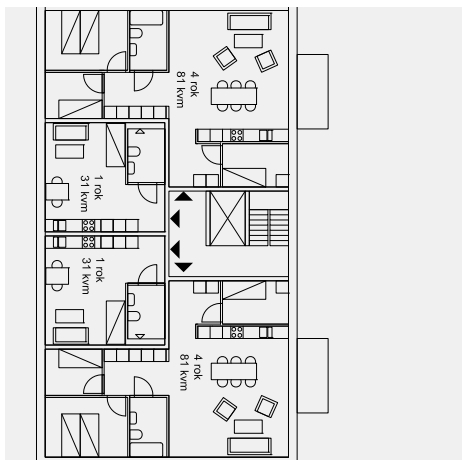
Genovas övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt generera tillväxt och god avkastning. Bra lönsamhet är en förutsättning för att kunna investera med full kraft inom hållbarhet, vilket i sin tur kan bidra till bolagets lönsamhet. Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med kunder, hyresgäster, leverantörer och kreditgivare samtidigt som en stark finansiell ställning är avgörande för att lyckas behålla samt attrahera kompetenta medarbetare.

Hållbar finansiering

Under 2018 har Genova inlett diskussioner kring grön finansiering, ett initiativ som

Hållbart inifrån och ut

Den genuina, naturliga och organiska känslan i Botanikern sträcker sig långt innanför ytan. Här är inte bara de vackra fasaderna i trä, utan även själva stommen. I Genovas strävan efter hållbarhet och minimal miljöpåverkan är trähus ett självklart och naturligt steg. Jämfört med andra byggmaterial går det åt betydligt mindre energi vid produktionen, vilket leder till lägre koldioxidutsläpp. Förutom att vara förnyelsebart och återvinningsbart har trä som byggmaterial en rad andra fördelar. Det är också lättare och tystare att arbeta med för hantverkarna. Och inte minst ger det organiska materialet ett fantastiskt inomhusklimat.



9 fakta om trähus

I Alsike, Knivsta, har vi påbörjat ett samarbete med Lindbäcks, där bygger vi ett hus i trä med 35 hyresrätter. Det är ett pilotprojekt för ett kommande större stadsutvecklingsprojekt i Norrtälje som vi planerar att bygga i trä.

1. Med ett hus byggt i trä kan vi spara upp till 50 procent av koldioxidutsläppen jämfört med ett hus byggt i betong.
2. Med Lindbäcks industriella processer kan byggtiden halveras.
3. Trähus är tystare och det låter inte alls lika högt som betong när det sågas och spikas i.
4. Ett stort trähus väger ungefär en tredjedel av ett betonghus.
5. Trä är ett naturmaterial som inte innehåller tillsatser eller giftiga ämnen.
6. Lindbäcks trä kommer från norrländska skogar.
7. Träd växer fort. Det tar bara några minuter att odla trä motsvarande ett kvarter.
8. Trä är ett naturmaterial som ingår i naturens kretslopp och är helt förnyelsebart.
9. Trähus som byggdes för flera hundra år sedan står än idag. Materialet är hållbart och med Lindbäcks byggteknik blir det ännu bättre än förr.

bidrar till att lyfta vårt hållbarhetsarbete till en ny nivå; kopplingen mellan hållbarhet och lönsamhet tydliggörs ytterligare genom att vi faktiskt kan påverka våra finansiella kostnader genom att driva projekt och förvaltning med hållbarhet i fokus.

Grön finansiering är lån från banker och kreditinstitut som vill att deras utlåning ska vara hållbar och göra skillnad för miljön. För Genova som fastighetsbolag är motkravet att investera och bygga enligt uppsatta miljökrav – minst nivå Gold enligt LEED, nivå Very good enligt BREEAM, nivå Silver enligt Miljöbyggnad eller Svanenmärkt.

Intresset för denna typ av finansiering ökar markant och det känns positivt att vi säkerställt byggandet av kostnadseffektiva bostäder som uppfyller alla krav för att få en grön finansiering. Genovas fokus på trä och hållbarhet lämpar sig utmärkt för finansieringsmodellen.

– Med goda kontakter och långvariga relationer upplever jag att vår tillgång till grön lånefinansiering är god. Som kunder bidrar vi gärna till bankernas hållbarhetsarbete och det är också ett naturligt steg i Genovas miljö- och hållbarhetsarbete och vi vill ta tillvara på de fördelar som det ger oss, säger Edvard Schéele, CFO på Genova.

Parallellt med de miljömässiga fördelarna betonar Edvard Schéele de affärsmässiga vinsterna med att bygga i trä:

– Hittills har Genova skapat unika byggnader i arkitektur och design, men i takt med en ökad tonvikt på hyresrätter kommer utvecklingen styras mer mot ett modultänk. Trä är ett material som lämpar sig väl för prefabricering. Därmed inte sagt att man inte kan anpassa och variera fasader och utformning så att varje byggnad får ett eget uttryck.

Planen är att öka andelen projekt med grön finansiering och fortsätta bygga mer för egen förvaltning.

– Hållbarhetsfaktorn kommer att förstärkas och bli en konkurrensfördel. Med grön finansiering som en solid grund kan vi gå ner på detaljnivå och addera ytterligare hållbart mervärde för våra hyresgäster. Med grön finansiering är projektet hållbart redan innan första spadtaget. Det är ett kvitto på att vi jobbar med hållbarhet på ett långsiktigt och seriöst sätt, säger Edvard Schéele.



På parkeringen i Brunna, Upplands-Bro, har några boulebanor och en bollplan anlagts för allmänheten. För den som inte har egen utrustning att spela med finns möjlighet att låna i padel-hallen intill.

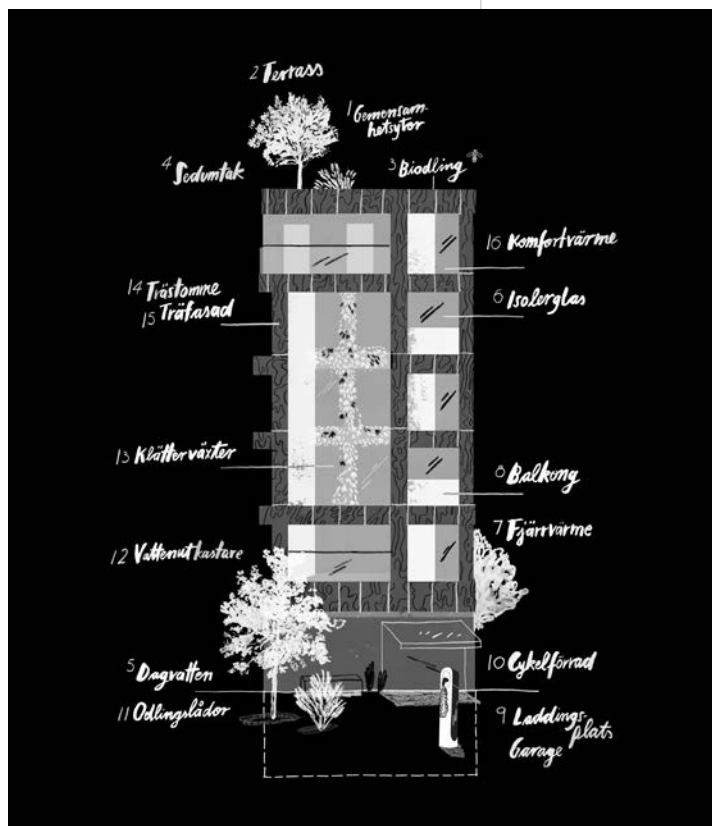
Social hållbarhet

Ett tidigare köpcentrum i Upplands-Bro kommer i Genovas regi förvandlas till en helt ny pulserande stadsdel. Här ska det inte bara bli bostäder, utan också gröna stråk, mötes- och arbetsplatser, närservice, matvarubutik och skola samt förskola.

Inom några år ska platsen omvandlas till en levande stadsdel, men redan nu innan ens detaljplanen är klar, har Genova skapat sociala aktiva platser för de som bor i närområdet. Ett antal boulebanor, en plan där man kan spela bollsporter och nya banor för padel-tennis inne i gamla Coop har byggts upp. Bouleklot och bollar finns fritt att låna inne i padel-hallen.

Vatten och avfallshantering

Vattenförbrukning är en central fråga i hela världen. I Sverige är utmaningen främst kopplad till urbaniseringen där belastning på befintliga system ständigt ökar. Genova arbetar aktivt för att minska vattenförbrukningen genom olika initiativ, exempelvis installation av snålspolande toaletter, kranar i handfat och duschmunstycken. Resursslöseriet vid lokalanpassningar är en utmaning och ämnet diskuteras flitigt internt och i branschen. Genova kommer i framtida nyproduktioner och lokalanpassningar teckna ramavtal avseende avfallshantering där avfallsentreprenören ska leverera statistik från samtliga projekt. Därmed kan vi sätta tydliga mål i syfte att minska avfallsmängderna. Återvinningen har blivit mer effektiv vilket innebär att en större andel idag kan användas till energiutvinning, istället för att gå på deponi. Vi har som mål att återvinna så mycket som möjligt av allt avfall. Även sophämtningen ska organiseras tillsammans med leverantören för att minimera biltransporter. På så sätt bidrar vi till minskat utsläpp av koldioxid.



För en mer levande natur och bättre välbefinnande för växtligheten har Botanikern en egen bikupa på taket.

Att tänka nytt driver utveckling

Vi är övertygade om att samarbete med andra aktörer leder till nya idéer. Vi arbetar för att hitta nya hållbara lösningar och bidrar därigenom till att öka utvecklingstakten inom vårt område. Genom samarbeten med experter inom andra branscher kan vi också utveckla produkter och tekniska lösningar som baseras på idéer från andra verksamhetsområden. All teknisk utveckling testas i våra befintliga miljöer och lösningar som fungerar väl implementeras i fastigheterna. Under året har vi påbörjat flera nya och förstärkt befintliga samarbeten för att hitta ännu fler hållbara lösningar i våra projekt.

Plattform för laddstolpar

Användningen av hybrider och elbilar ökar. Att installera laddstolpar vid nyproduktion är en självklar åtgärd. I befintliga, äldre fastigheter däremot är eltillgången ofta begränsad. Detta försöker vi lösa genom att införa en smart laddinfrastruktur där elen kan räckas till fler; ett system som mäter effektuttaget i laddstolparna och fördelar tillgänglig el mellan stolparna.

”Botanikern är ett bra exempel”

Johan Solberg på hållbarhetskonsulten U&We om Genovas långsiktiga byggande och vad hållbarhet i bygg- och bostadsbranschen innebär.

Hållbarhet är på allas läppar, vad menar egentligen Genova när man säger att man vill vara en hållbar stadsutvecklare?

– I grunden handlar det om att bygga på ett intelligent sätt och med hänsyn till både miljö och människa. Det handlar om att ta ansvar och bidra till ett mer hållbart samhälle. Det handlar om allt från att skapa sociala ytor och trygghet till att verka för integration, mångfald och likabehandling. Målet är att ge något tillbaka, att bygga stadsdelar som blir en positiv del av ekosystemet, samtidigt som man bevarar och förstärker de naturvärden som redan finns.

Vad innebär hållbarhet när man bygger?

– Hållbarhet har tre dimensioner. För det första den ekonomiska hållbarheten, att Genova har en sund ekonomi och en affärsmodell som ger trygghet åt projekten. För det andra talar man om miljömässig eller ekologisk hållbarhet, alltså att bland annat använda sig av material och byggtekniker med låg miljöpåverkan, samt att bygga in energieffektivitet. Den tredje aspekten är att bygga social hållbarhet. Vilket innebär att skapa miljöer där de boende kan umgås, leva bekvämt och känna trygghet.

Hur kan man kombinera social och miljömässig hållbarhet?

– Genovas bostadsprojekt Botanikern i Uppsala är ett bra exempel. Dels har man byggt huset helt i trä, med miljömässiga fördelar, och dels har man byggt in sociala ytor som terrasser och odlingslådor. Ett bra exempel på social hållbarhet är att Botanikern har en cykelverkstad i huset.

Hur kommer hållbarhetstanken att påverka byggande framöver?

– Jag tror att man kommer att plocka in naturen allt mer i byggprojekten. Nyttja gröna tak, skapa dagvattenlösningar och låta naturen hantera energi och ventilation. Exempelvis träd förhöjer upplevelser samtidigt som det ger skuggeffekter och fungerar som en naturlig temperaturreglerare. Vi kommer att behöva bygga grönt redan från början, eftersom allt mer fokus hamnar på hälsa och livsmiljö.

Genova stöttar Maskrosbarn

Maskrosbarn hjälper barn och ungdomar som växer upp med föräldrar som har problem med missbruk eller psykisk ohälsa. Genova har under flera års tid stöttat organisationen på olika sätt bland annat genom att låna ut Härjarö herrgård där det arrangerats läger för barnen under helger och skollov.



Andreas Eneskjöld, medgrundare, Genova.

I Sverige lever cirka 500 000 barn och ungdomar med en förälder som mår psykiskt dåligt eller har någon form av missbruk. Sedan 2005 har barnrättsorganisationen Maskrosbarn arbetat med att förbättra de utsatta barnens levnadsvillkor. Man arrangerar allt från utbildningar och föreläsningar till torsdagmys och läger över helger och skollov. Dessutom kan barnen få stöttning såväl över internet som av personliga coacher. Idén till organisationen föddes när grundarna Therése Jarland och Denise Madsen träffades i gymnasiet. De bägge 15-åringarna vågade ta steget och berätta för varandra om sina familjesituationer – och insåg att det fanns många fler som behövde stöttning. Andreas Eneskjöld, Genovas medgrundare och före detta vd, fick upp ögonen för organisationen 2014.

– När jag var 13-14 år hade jag det tufft hemma och försökte klara mig själv i livet. En gång bad jag till Gud och sa 'om du hjälper mig nu lovar jag att ge något tillbaka när jag kan'. För fyra år sedan satt jag i en bilkö på Essingeleden och fick se en skylt där det stod Maskrosbarn. Jag kollade upp vad det var och bokade ett möte med Therése och Denise, säger Andreas.

Andreas Eneskjöld är även medgrundare av fastighetsrådgivaren Nordier och på den tiden arbetade han som VD för bolaget. Det tog inte lång tid innan han fattade beslutet att Nordier skulle stötta Maskrosbarn. Idag ombeds alla företag som gör en transaktion med Nordier att skänka ett belopp mellan 5 000 och 25 000 kronor till Maskrosbarn, och sedan matchar Nordier med lika mycket. När Andreas började som VD för Genova tog han även med sig engagemanget för organisationen. Genova har stöttat organisationen Maskrosbarn genom att låna ut en kursgård på Härjarö.

– På sommaren och helger har Maskrosbarn anordnat kolloversamhet för barn från års-

kurs fyra till nio på Härjarö herrgård. Verksamheten är ett andrum för barnen, en fristad där de får en paus från en jobbig hemmiljö. Man firar jul och midsommar tillsammans och visar att det går att göra även utan alkohol och droger. Vi köpte herrgården för att göra bostadsrättssommarhus, men då bygglov inte medgavs användes fastigheten av Maskrosbarn, säger Andreas.

Av egen erfarenhet vet Andreas att det bästa sättet att ta sig ur en dysfunktionell vardag är att lära sig stå på egna ben. Redan under skoltiden jobbade han extra och med det kom inte bara friheten som en egen inkomst skapar. Där fick han även en ingång i arbetslivet och ett hopp om framtiden tändes.

– Maskrosbarnen kommer att växa upp till väldigt bra människor. Du vet hur man säger, de finaste druvorna växer i de magraste jordarna. En långsiktig plan med samarbetet är också att ungdomarna kan bli framtida medarbetare på Genova. Förhoppningen är att de vill jobba extra hos oss, tjäna pengar och bygga upp sin egen värld. Det mest effektiva sättet att hjälpa är att få personen att hjälpa sig själv, säger Andreas.

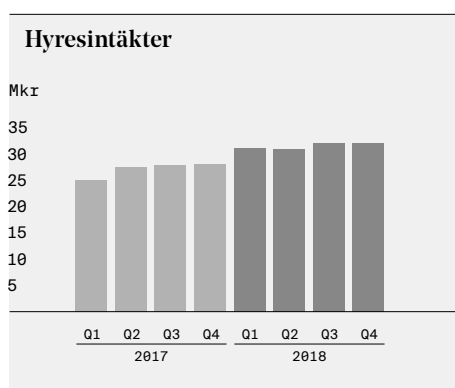
Artisten Peter Jöback, stylisten Jonas Hallberg och kanotisten Petter Menning är idag ambassadörer för Maskrosbarn, och Andreas Eneskjöld är utsedd till föreningens allra första privata beskyddare. Tanken är att dessa ska bli fler.

– När jag var grabb och växte upp med missbruksproblematik i familjen saknade jag en vuxen person som hade kunnat stötta mig. Det fanns inte då, men som tur är ser det annorlunda ut idag. Jag är väldigt stolt över att stötta Maskrosbarn och tycker att de gör ett fantastiskt jobb, avslutar Andreas.



En långsiktig förvaltningsstrategi

Genova står för en trygg, kostnadseffektiv och välfungerande fastighetsförvaltning. Det innebär både hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna.



Sedan starten 2006 har Genova kontinuerligt förvärvat attraktiva förvaltningsfastigheter. Vad som startade med ett antal bilanläggningar har idag vuxit till en bred fastighetsportfölj där man hittar allt från kontorslokaler och vårdboenden till livsmedelsbutiker.

– Många aktörer i fastighetsbranschen är nischade inom ett visst segment och inte säljer även till ett geografiskt område. På Genova tänker vi annorlunda och gör en öppen utvärdering av varje enskild potentiell affär, säger Henrik Sandström, fastighetschef på Genova.

Coop Sverige, Roslagsvatten, Veidekke och elektroniktillverkaren Scanreco är några av hyresgästerna. I och med att de bedriver olika sorters verksamhet skiljer sig även deras lokalbehov åt.

– Vi är lyhörda och för en tät dialog med våra hyresgäster. Vill de utöka, minska eller på annat sätt förändra i sitt lokalbehov vill vi fånga upp dem tidigt.

Sedan ett antal år tillbaka är Folktandvården i Uppsala en av Genovas hyresgäster. När de i början av 2018 sökte förändring och behövde utöka lokalytan såg Genova till att de kunde hyra lokalen under dem i samma byggnad.

– Det har varit utmanande att iordningsställa lokalen för Folktandvården med verksamhetens höga krav på funktion och installationer, men även med tanke på omkringliggande verksamheter som bland annat innehåller musikskola och förskola.

Den aktiva förvaltningen har givit ett gott resultat under 2018. Hyresavtal har omförhandlats till ett årligt hyresvärde om ca 8 Mkr och därigenom fortsatt att bidra till stabilitet och trygghet i kassaflödet.

– Det är glädjande att se tillbaka på ett år med många lyckade omförhandlingar, men allra mest positivt är att kunderna ger oss fortsatt förtroende som deras hyresvärd.

Efterfrågan av kommersiella lokaler är fortsatt hög och uthyrningsarbetet av vakanta lokaler inom befintligt bestånd har även det varit lyckosamt under 2018. Hyresavtal om cirka 12 000 kvm har tecknats med en genomsnittlig duration på cirka fem år.

Förvaltning av kommersiella fastigheter ger Genova stabila kassaflöden och den ekonomiska tryggheten har bidragit till bolagets framgångsrika nyproduktion av bostäder.

– De kommersiella fastigheterna ger oss en stark och trygg grund att stå på. Nyproduktion av bostäder och omsorgsboenden är kapitalkrävande. Initialt krävs tunga investeringar och intäkterna faller ut först några år senare. Vårt kommersiella fastighetsbestånd med ett kontinuerligt kassaflöde gör oss mindre känsliga för marknadens svängningar.

I nära samarbete med kommuner och landsting tar Genova även fram helhetslösningar för vård- och omsorgsboenden. I dessa fall sköter Genova samordning och projektledning under hela processen – från att arbeta fram ett koncept till projektering, byggnation och förvaltning. Målet är att röra sig bort från standardiserade institutionsmiljöer och bygga vård- och omsorgsboenden som människor mår bra av att vistas i.

– Boendemiljön i våra omsorgsboenden håller lika hög kvalitet som våra nyproducerade bostäder. Det ska märkas att vi lägger lite extra omtanke vid arkitektur och design.

Genovas affärsmodell präglas av långsiktighet. En långsiktig fastighetsförvaltning skapar både stabila kassaflöden och trygghet för hyresgästerna.

– Vi brukar säga att vi har ett evighetsperspektiv. Vi förvärvlar och utvecklar fastigheter för att äga och förvalta långsiktigt, säger Henrik Sandström.



Henrik Sandström, fastighetschef.

En växande fastighetsportfölj

Fastighetsbeståndet består av 32 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om ca 140 000 kvm. Med ett flertal nyproduktionsprojekt under planering och uppförande kommer hyresrätts- och samhällsfastigheter utgöra ett större inslag i portföljen i framtiden.

Ett växande fastighetsbestånd

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består huvudsakligen av kommersiella fastigheter i bra läge för handel, kontor, lager och omsorgsboenden. Vid utgången av 2018 utgjorde handels- och kontorsfastigheterna de två största kategorierna med 24 respektive 23 procent av det totala hyresvärdet.

Genova äger även fastigheter där det planeras för framtida hyresrätter i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i framtiden utgöra en ökande del av fastighetsbeståndet. Genovas förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden som med löpande förädling och utveckling av befintliga byggrätter säkerställer vår långsiktiga tillväxt.

Förvärvsprocessen

Genova arbetar löpande med att identifiera fastigheter som kan passa bolagets strategi och portfölj. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, fullt eller delvis uthyrda, och tomma byggnader med potential för utveckling och uthyrning. Genovas ambition är att fastigheterna som förvärvas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt genom konvertering av byggnaden eller uppförande av nya byggnader. I de fall Genova ser möjligheter för utveckling av bostäder och samhällsfastigheter påbörjas ett aktivt arbete tillsammans med kommunerna angående nya detaljplaner.

Ofta finns den kategorin av fastigheter som vi söker utanför citykärnorna men med ett bra läge avseende kommunikationer och transpor-

ter. Genom upprustning och med aktiv förvaltning kan fastigheterna på så sätt utvecklas till att bli attraktiva lokaler för fler hyresgäster. Genova har kontinuerligt kontakter med mäklare och konsulter avseende nya affärsmöjligheter och söker aktivt upp potentiella förvärvsfastigheter.

Utveckling 2018

Genovas förvaltningsportfölj fortsatte under året att växa genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv av nya fastigheter samt genom projektutveckling. Såväl hyresvärde som totalt marknadsvärde ökade. Vid årets utgång hade Genova ett fastighetsbestånd till ett värde av 2,3 Mdr bestående av 32 förvaltningsfastigheter och en total uthyrbar area om 136 015 kvm. Cirka 81 procent av marknadsvärdet och cirka 75 procent av den totala uthyrbara ytan är hänförlig till fastigheter i Storstockholm och Uppsala.

Förvärv av fastigheter

Genova förvärvade under året fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 995 Mkr.

I februari förvärvade Genova en fastighet i Örnberg, Stockholm. Den strategiskt belägna fastigheten med närhet till publika transporter är fullt uthyrd till Stockholms stad som bedriver skolverksamhet i lokalerna på ett hyresavtal som sträcker sig till 2024.

I mars tecknade Genova avtal om förvärv av en nybyggd fastighet i Järfälla, Stockholm med 153 yteffektiva longstay-lägenheter. Fastigheten är fullt uthyrd till HOOM Home & Hotel på ett 20-årigt hyresavtal.

I april tillträdde två fastigheter i Valbo utanför Gävle, som förvärvades i december 2017. Fastigheterna ligger belägna med IKEA och Valbo Köpcentrum som närmaste grannar.

I november tecknades avtal om förvärv av två fastigheter i Uppsala. Den ena fastigheten, som framförallt innehåller kontor och lagerlokaler, ligger strategiskt belägen i området Boländerna i Uppsala och omfattar även mark som innehåller en outnyttjad kommersiell byggrätt. Fastigheten är idag fullt uthyrd till bland annat Veidekke, Ramirent, Gym och Fitness Kiruna med flera. För den andra fastigheten i Uppsala ingår i förvärvet att säljaren uppför byggnader om cirka 5 200 kvm där säljaren kommer att hyra huvuddelen av den färdigställda ytan. Tillträde beräknas till det fjärde kvartalet 2019.

I december avtalade Genova om förvärv av fastigheter i Nacka respektive Skarpnäck. Fastigheten i Nacka innehåller kontorslokaler samt mark i ett mycket bra läge för framtida bostadsutveckling. Dipart entreprenad och Puma Nordic är största hyresgäster. Fastigheterna i Skarpnäck ligger vid en genomfartsled och innehåller lokaler för handel och kontor samt mark där största hyresgäst är Hemköp. Genova avtalade i december även om förvärv av två fastigheter i Sollentuna, Stockholm. Fastigheterna som är helt nybyggda innehar 70 yteffektiva longstay-lägenheter och ligger belägna i Sollentuna på gränsen till Danderyd. Fastigheterna är idag fullt uthyrda till Hoom Home & Hotell på ett 20-årigt hyresavtal. Tillträde beräknas ske i maj 2019.

Fastigheten Sicklaön 393:4, Nacka, omfattar även 11 000 kvm mark i ett mycket bra framtida bostadsläge.





Lillsätra 2, Stockholm

Omförhandling och nyuthyrning

Utöver förvärv har Genova fokuserat på nyut-
hyrning och omförhandlingar i befintligt fast-
ighetsbestånd för att öka uthyrning och skapa
värde. Genova tecknade flera nya hyresavtal i
Stockholm och Uppsala. Det gäller fastighe-
ten Lillsätra 2 i Stockholm där Conapto för-
längt hyresavtal samt fastigheten Luthagen
13:2 i Uppsala där Uppsala Läns Landsting för
Folkvandvårdens räkning utökat och förlängt
hyresavtal.

Under året tecknades flera nya hyresavtal
i Genovas fastighet i Upplands-Bro. Genom
framgångsrik uthyrningsarbete är nu fastig-
heten i det närmaste fullt uthyrd igen efter att
Coop lämnade 15 000 kvm i slutet av 2017.

I november tecknades nya hyresavtal i en
fastighet i området Boländerna i Uppsala till
hyresgästerna Scandecor Sweden AB och K360
Nordic AB och för en fastighet i Åkersberga har
Roslagsvatten AB utökat sin yta och förlängt
hyresavtalet. De nya hyresavtalen innebär att
båda fastigheterna är fullt uthyrda.

Intjäningskapacitet

Bedömd intjänning för Genovas förvaltnings-
portfölj uppgick vid rapporteringstillfället till
cirka 128 Mkr på rullande 12-månadersbasis.
Se tabell på nästa sida.

Med hänsyn tagen till andelar i joint ven-
tures bedöms aktuell intjänning öka till cirka
137 Mkr. Pågående nyanläggningar kommer i
takt med färdigställande att stärka intjänings-
skapaciteten med cirka 31 Mkr. Förvärv som ej
tillträtts har ej beaktats i bedömd intjänings-
kapacitet.

Fastighetsöversikt per den 31 december 2018

Fastighetsnamn	Kommun	Kategori	Yta (kvm)
Instrumentet 2	Stockholm	Samhällsservice	5 680
Kryddgården 6:3	Enköping	Handel livsmedel	8 730
Sörby Urfjäll 23:7	Gävle	Industri, kontor och handel	3 492
Odalmannen 1	Huddinge	Handel	400
Gåshaga gård 11	Lidingö	Handel, lager och annat	12 065
Nordanvinden 3	Lund	Handel	2 591
Rivan 1	Lund	Kontor	1 484
Gustavshem	Lund	Handel och samhällsservice	4 603
Lännersta 15:33	Nacka	Kontor och lager	832
Björknäs 1:978	Nacka	Samhällsservice	498
Tattby 2:22	Nacka	Samhällsservice	532
Sicklaön 37:45	Nacka	Kontor och lager	2 799
Nacka Solsidan 52:1	Nacka	Industri och lager	1 254
Handelsmannen 1	Norrtälje	Kontor och lager	6 996
Gördelmakaren 5	Norrtälje	Handel livsmedel	5 053
Målaren 4	Skänninge	Industri och kontor	2 860
Lillsätra 2	Stockholm	Kontor och lager	11 326
Brynjan 5	Huddinge	Kontor och lager	2 558
Nacksta 5:77 & 5:80	Sundsvall	Industri, handel och lager	5 680
Viby 19:3	Upplands-Bro	Handel livsmedel	15 175
Luthagen 13:2	Uppsala	Samhällsservice, kontor och lager	10 785
Storvreta 3:80	Uppsala	Handel livsmedel	1 012
Sunnersta 155:2	Uppsala	Handel livsmedel	808
Flogsta 39:1	Uppsala	Handel livsmedel	610
Almunge-Lövsta 1:48	Uppsala	Handel livsmedel och kontor	675
Luthagen 27:12	Uppsala	Handel livsmedel	763
Boländerna 9:11	Uppsala	Kontor och lager	3 335
Runö 7:84	Österåker	Kontor och lager	4 423
Mackmyra 20:18	Gävle	Handel	3 605
Mackmyra 20:18	Gävle	Handel	1 171
Veddesta 5:12	Järfälla	Hotell	5 600
Boländerna 2:14	Uppsala	Kontor och lager	8 620
Totalt			136 015

Via joint ventures äger Genova också fastigheter i Knivsta, Borås och Nacka.

Fastighetsförvärv under 2018

Fastighetsnamn	Kommun	Hyresvärde, Mkr	Underliggande fastighetsvärde, Mkr	Tillträde
Brynjan 5	Huddinge	3	37	Q1 2018
Instrumentet 2	Stockholm	14	166	Q1 2018
Mackmyra 20:18, 20:19	Gävle	6	64	Q2 2018
Veddesta 5:12	Järfälla	11	188	Q2 2018
Boländerna 21:4	Uppsala	14	180	Q4 2018
Sicklaön 393:4	Nacka	5	80	Q1 2019
Drevern 1, 3 och Dvärgspetsen 1	Stockholm	6	95	Q1 2019
Sjöborren 5, 6	Sollentuna	6	93	Q2 2019 ¹
Danmarks-Kumla 14:1	Uppsala	7	92	prel. Q4 2019 ¹
Totalt		72	995	

1) Ännu ej tillträdde.

Genovas största hyresgäster per den 31 december 2018

Hyresgäst	Andel av hyresintäkter(%)
Coop Sverige	8
Stiftelsen Uppsala	9
Musikklasser	
HOOM Home & Hotel AB	8
Stockholm Stad, Utbildningsförvaltn.	7
Scanreco AB	5
IF Friskis & Sveltis	3
Rylander Bil AB	3
MICAB Marin Industri Center AB	3
Leo's lekland	3
Summa	47
Övriga	53
Totalt	100

Bedömd intjäningskapacitet förvaltningsfastigheter¹

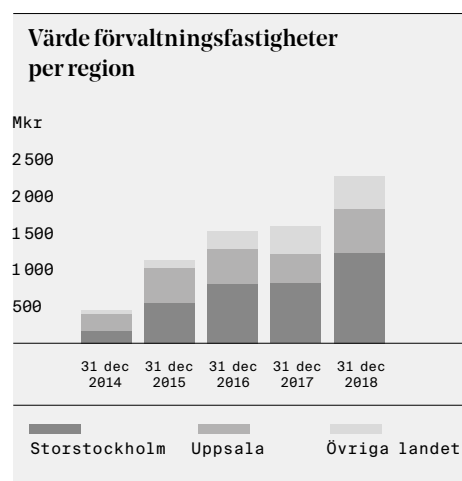
Mkr	
Hyresvärde	175,7
Vakans	-9,6
Hyresintäkter	166,1
Drift- och underhållskostnader	-31,7
Fastighetsskatt	-6,0
Totala fastighetskostnader	-37,7
Driftnetto	128,4

1) Inkluderar endast tillträdde förvärv per datumet för denna rapportens publicering. Inklusivt andelar i joint ventures uppgår intjäningskapaciteten till cirka 137 Mkr.



Personlig fastighetsförvaltning

För att vara en framgångsrik fastighetsägare måste vi bedriva aktiv förvaltning och förstå vår kunds affär och fastigheternas roll i den stora helheten.



5 hörnstenar i vår fastighetsförvaltning

LÅNGSIKTIGHET

Vår affärsprocess utgår från affärsidén. Vi bygger, köper och utvecklar fastigheter för människor och företag utifrån hyresgästernas, samhällets och kundernas behov. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar värdetillväxt. Genova driver idag projekt med utveckling av omsorgsboenden och hyresbostäder och kommer i ökad utsträckning därmed att fungera som hyresvärd även för bostadshyresgäster. Målet är att vara en personlig hyresvärd med effektiv förvaltning som möter hyresgästernas behov. Vi strävar efter att uppnå ett långsiktigt värdeskapande i allt vi gör. Det är en av anledningarna till att vi strävar efter att all vår nyproduktion ska miljöcertifieras.

ERFARENHET

Med vår gedigna kunskap och samlade erfarenheter av fastighetsförvaltning och byggnation av både bostäder och lokaler erbjuder vi en samlad kompetens inom att utveckla och förtäta våra städer. Vi förvaltar cirka 140 000 kvadratmeter kommersiell yta, främst kontors- och butikslokaler.

ENGAGEMANG

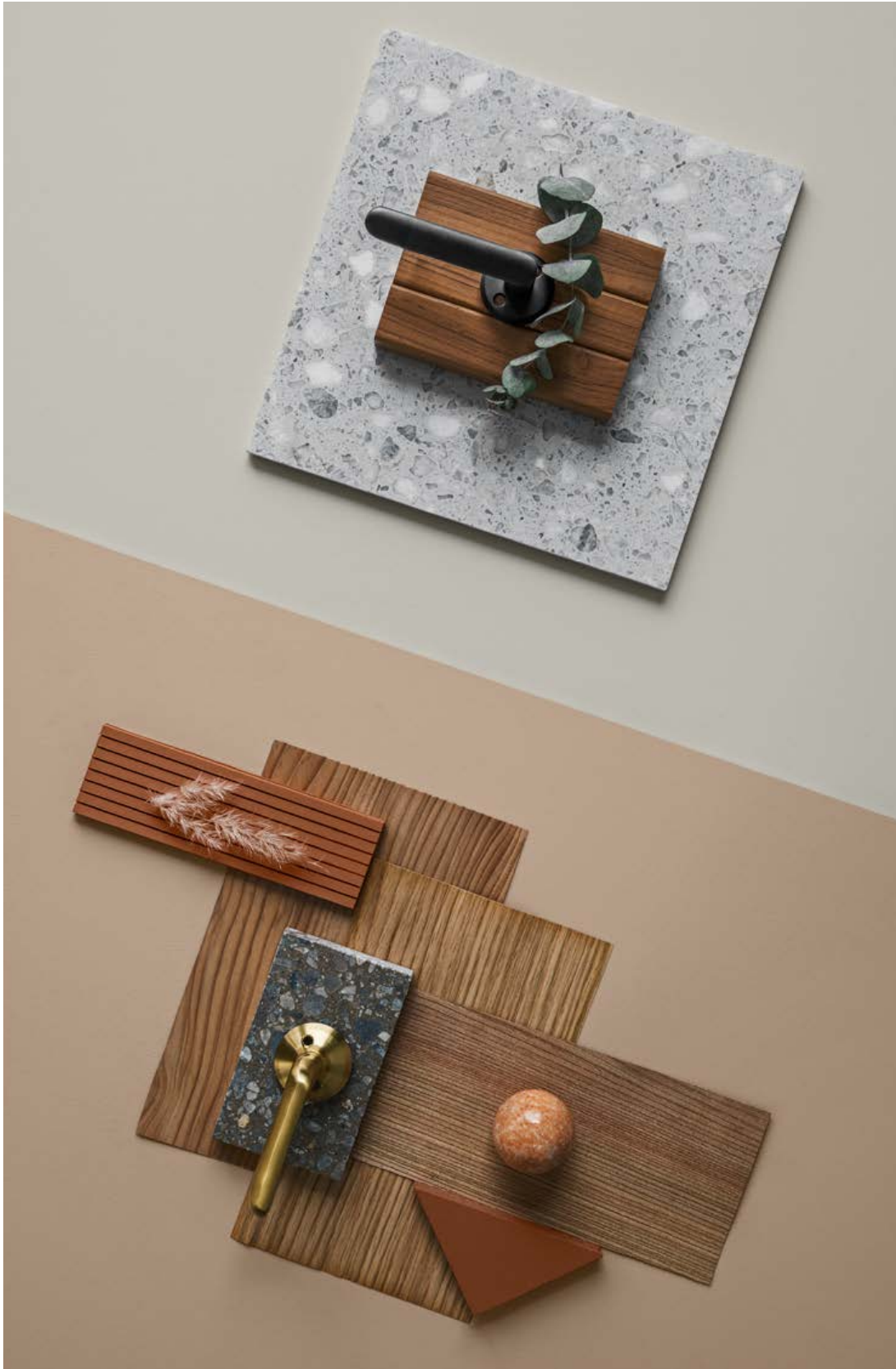
Genova ska erbjuda en trygg, effektiv och personlig fastighetsförvaltning. Att vi själva ansvarar för våra fastigheters förvaltning är en förutsättning för att kunna säkerställa en hög och jämn kvalitet. Det gör att vi snabbt och effektivt kan åtgärda problem och samtidigt uppfattas som lyhörda och närvarande. Varje fastighet har en dedikerad förvaltare, vilket gör att vi kan arbeta med en hög servicenivå och skapa långsiktiga relationer. Det innebär både hög servicegrad och ett nära samarbete med bolagets hyresgäster.

EN GOD AFFÄRSPARTNER

För oss är det viktigt att bygga långsiktiga relationer med våra kunder och vi vill att de ska uppleva att deras kontorslokaler, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar till deras affär. Förmågan att agera affärsmässigt, lyssna in kundens behov och erbjuda en produkt som är anpassad därefter är central.

HÅLLBARHET

Vi vill bidra till kundernas hållbarhetsarbete genom att skapa goda förutsättningar i våra fastigheter. När en kund exempelvis ska tillträda en ny lokal anpassas denna efter företagets önskemål. Under processen arbetar vi för att optimera resursanvändningen och strävar efter att de material och lösningar som används är hållbara och har en lång estetisk livslängd. Vi ska även erbjuda central källsortering som fungerar enligt principen att det ska vara enkelt att göra rätt.



Luthagen 13:2, Uppsala



Hyresgäst Anpassningar

Genova köper hus för att äga, inte för att sälja vidare. Ett exempel på detta evighetsperspektiv är den klassiska byggnaden Seminariet i Uppsala, som under året fått en omsorgsfull restaurering och en rejäl kundanpassning.

Seminariet är en klassisk skolbyggnad i Uppsala, närmare bestämt i Seminarieparken i stadsdelen Luthagen. Huset, som är byggt i nationalromantisk stil och har både grönområden och Fyrisån runt knuten, invigdes våren 1917. Genova köpte fastigheten 2010 och betraktar den som ett av flaggskeppen i beståndet.

Seminariet är byggt i brunrött tegel och har omväxlande stora och små spröjsade fönster som ger stort ljusinsläpp i undervisningslokalerna. Idag används den äldre skolbyggnaden av Uppsala Musikklasser, här fostras alltså blivande opera-sångare och stråkvirtuoser.

– I den äldre delen fortsätter vi att omsorgsfullt förvalta fastigheten – vi utför underhåll, mindre förbättringar samt nödvändiga reparationer, säger Erik von Essen, förvaltare på Genova.

På 1980-talet gjordes en tillbyggnad till skollokalerna och i den modernare delen är Folkvandvärden en av hyresgästerna. Förra året uppstod en vakans och samtidigt ville Folkvandvärden utöka sin verksamhet.

– Tidigare hyrde de en lokal på cirka 1 000 kvm som nyttjades till allmän tandvård. Nu ville de utöka med specialisttandvård. Förra sommaren inledde Genova därför en ombyggnation av den vakanta lokalen i fastigheten. Med noga utvalda och hållbara material, anpassades lokalen till specialisttandvård, med toppmoderna behandlingsrum, sterilavdelning och möjlighet till lustgasbehandling.

– Vi skrev samtidigt ett nytt hyresavtal på 15 år med landstinget, Region Uppsala.

Under våren 2019 sker inflytt i de ombyggda lokalerna.

– Vi är oerhört nöjda med restaureringen. Seminariet är en viktig samhällsbyggnad som betytt mycket för Uppsala. Genova har köpt den utifrån ett evighetsperspektiv och vi kommer fortsätta att omsorgsfullt förvalta den, säger Erik von Essen.

5 steg i våra hyresgäst Anpassningar

- Var intresserad och förstå hyresgästens verksamhet
- Etablera en välutvecklad ombyggnadsbilaga
- Var tydlig i kommunikationen och se till att hyresgästen förstår avtalets innebörd
- Stöd hyresgästen i avtalsprocessen
- Överväg hur avskrivningstiden av en investering kan skapa mervärde i hyresrelationen

Med omsorg för hyresgästen

Genom god service och ett långsiktigt affärsmannaskap strävar vi efter att vara en bra partner till våra hyresgäster. Målsättningen är att vi ska ha det bästa kunderbjudandet.

4 hörnstenar i arbetet med våra hyresgäster

Genovas hyresgäster

Genovas fastighetsbestånd präglas generellt av hyresgäster med långsiktig horisont för sin verksamhet i lokalerna. En hög andel av hyresgästerna verkar i den offentliga sektorn samt inom dagligvaruhandeln. Den genomsnittliga löptiden för hyreskontrakten i Genovas fastighetsbestånd uppgick vid årets slut till cirka sex år och fördelas på cirka 200 hyresgäster. Bland hyresgästerna finns både privata företag och verksamheter inom offentlig sektor: kommunala omsorgsbolag, myndigheter, fackförbund, landsting, ledande företag inom försvarsindustrin, handelsföretag, väletablerade bilhallar samt Stiftelsen Uppsala Musikklasser.

BRA LOKALSINNE

En fastighet eller lokal påverkar hur ett varumärke uppfattas. Val av läge, typ av fastighet, arkitektur och inredning förmedlar något till dess besökare. Vår ambition är att ha det mest attraktiva kunderbjudandet och att Genova ska vara ett självklart val för kunder genom god service och affärsmannaskap. Genova har cirka 200 hyresgäster och våra tio största kunder står för cirka 50 procent av den kontrakterade hyran per sista december 2018. Den genomsnittliga återstående hyrestiden är sex år. Kontraktsportföljen har en spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster vilket minskar risken för vakanser och hyresförluster.

NÖJDA KUNDER

Att skapa lojala och nöjda kunder bidrar till både lönsamhet och ett starkt varumärke. Genova arbetar strukturerat och löpande med kundvård. Arbetet består bland annat av interna workshops samt mätande av Nöjd-Kund-Index (NKI), ett viktigt verktyg för att följa upp kundservicen och säkerställa kvalitetsarbetet. Resultatet av NKI-mätningen ligger också till grund för förbättrings-åtgärder som kan skapa ännu högre kundnöjdhet. Mätning av NKI (Nöjd-Kund-Index) ska genomföras vartannat år. Den senaste mätningen gjordes under våren 2018 och gav en mycket positiv bild av Genovas arbete. Vi översteg branschindex inom samtliga delsegment av undersökningen, exempelvis skulle samtliga av de tillfrågade kunderna rekommendera Genova som hyresvärd till andra företag. Genom undersökningen får vi värdefull information om våra kunders uppfattning av företaget. Vi får exempelvis mycket positiva omdömen avseende vår service, men samtidigt efterfrågas det mer information om våra hållbarhetsinitiativ.

GRÖNA HYRESAVTAL

Vi ser en ökad vilja och ambition hos våra hyresgäster att tillsammans med Genova arbeta för ett mer hållbart samhälle. Därför kan vi erbjuda gröna hyresavtal, vilket innebär att hyresgästen tillsammans med Genova sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en bättre miljö.



Utvecklingsfastigheter

Genova strävar efter att förvalta och utveckla våra fastigheter på allra bästa sätt. Vi värnar om stadsbilden och de arkitektoniska värdena – och fokuserar samtidigt på att skapa effektiva ytor åt våra hyresgäster och en långsiktigt hållbar drift och förvaltning.

Genova förvärvar fastigheter där staden växer fram, i områden med goda framtidsutsikter för lokaler och bostäder. Under året har Genova, genom förvärv, stärkt närvaron i både Stockholm och i Uppsala.

En viktig del av Genovas verksamhet framgent är att bygga nya hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen förvaltning.

Målsättningen med våra utvecklingsprojekt är att förverkliga potentialen i de marknader där vi redan är etablerade och därigenom öka effektiviseringen i vår förvaltning och stärka vårt långsiktiga kassaflöde.

I samtliga utvecklingsprojekt är de arkitektoniska ambitionerna höga. Detta för att skapa attraktiva och hållbara bostäder samt goda stadsmiljöer. Målsättningen är att all Genovas nyproduktion ska miljöcertifieras med

Svanen eller Miljöbyggnad Silver. Vi lägger stor omsorg vid detaljer och eftersträvar arkitektur och materialval som har en god estetisk hållbarhet.

För att skapa en föränderlig fastighet används exempelvis tekniska system som kan omprogrammeras och installationsgolv som skapar flexibilitet och underlättar förvaltning. Genom ett nära samarbete mellan våra avdelningar säkerställer vi att förvaltningsperspektivet är väl integrerat i våra utvecklingsprojekt, exempelvis genom val av tekniska lösningar.

I Genovas bestånd finns flera äldre fastigheter som kommer att rivas och marken exploateras så att de anpassas till våra högt ställda krav på hållbarhet och funktionalitet. På så sätt skapas attraktiva och moderna kvarter som kan utvecklas med sina hyresgäster.

Knivsta Centrum

Knivsta kommun är en av Sveriges snabbast växande kommuner, och har inga planer på att dra ner på farten. Då krävs det bostäder såklart, och mer av service, handel, mötesplatser, grönska och nya stadsrum. Tillsammans med Redito Property Investors har Genova förvärvat två fastigheter som idag utgörs av en parkeringsplats och en centrumbyggnad med mestadels outhyrda lokaler. Läget är bästa tänkbara, alldeles vid Knivsta tågstation. Förutom bostäder kommer kvarteret Segerdal bestå av torg, gågator, gröna stråk och små intima offentliga platser. Det idag lite ensamma kommunhuset, som är granne med fastigheten, ska sättas in i ett sammanhang. Tonvikten läggs på småskaligt stadsliv, med sittplatser och planteringar, där det finns gott om platser att slå sig ner och bara titta på folk. Verksamheter, eller bostäder med studiokänsla.

Handelsmannen

På randen av ett industri- och handelsområde i Norrtälje kommer Genova att uppföra kvarteret Handelsmannen, som är en del av ett nytt stadsdelsområde och en modern tolkning av stadens historiska trä-arkitektur. Valet att bygga i trä är enkelt. Förutom att trä är ett förnybart, resurseffektivt material som lagrar och fördröjer koldioxidutsläpp visar forskning också att det finns hälsomässiga fördelar med att bo i trähus, som har med inneklimat och ljudmiljö att göra. Trä ger dessutom snabbare byggprocesser, mindre buller på byggarbetsplatsen, färre transporter och mindre grundläggning av betong. Idag består fastigheten bara av hårdgjorda ytor, men planen är att återinföra naturvärden och biologisk mångfald. Det kommer att anläggas gröna lummiga bostadsgårdar, förgårdar och gröna ytor mellan gata och hus. Småskaligheten i staden har satt tonen för projektet, med brutna tak som ger liv och identitet.

Viby 19:3

Mellan ett bostads- och industriområde i stadsdelen Brunna i Upplands-Bro, har Genova förvärvat en elva hektar stor fastighet. Idag ligger här bara en övergiven köplada och en stor parkeringsplats, men snart ska platsen omvandlas till en levande stadsdel. Genovas nya vision tar avstamp från kommunens ambitioner och vilja kring Brunna samt från dem medborgardialog som vi genomförde under hösten 2018. Stadsutveckling är en komplex process där olika mänskliga viljor skall kokas ner till ett mål, både kommunen, vi själva och medborgarna ska enas. Med den bakgrunden kan vi alla enas om att platsen bör utvecklas till en småskalig blandstad där det är nära till service, handel, natur och kommunikation. En stadsdel som andas gemenskap och trygghet och där byggnationen präglas av variation vad gäller byggnadsskala, boendetyper och upplåtelseformer, vilket kan ge social mångfald.

Utvecklingsprojekt per den 31 december 2018

Projekt	Kommun	Kategori	Planerad start	Planerat färdig ställande	Antal bostäder	Area (m ²) ⁵	Status Detalj-plan	Fas					Sålt/ Uthyr
								Förvärv	Planering	Utveckling	Produktion	Inflyttning	
Botanikern	Uppsala	Brf	2017	2019	133	9 193	●	•	•	•	•		93% ²
Liljegatan 1	Uppsala	Brf	2018	2019/2020	48	5 295	●	•	•	•	•		67% ³
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	V, F, HR	2018	2020	89	7 511	●	•	•	•	•		100% ⁶
Hotel Nobis	Palma	Hotell	2018	2020	35	2 000	●	•	•	•			100%
Hotel Can Oliver	Palma	Hotell	2019	2020/2021	50	3 300	●	•	•	•			100%
Handelsmannen 1	Norrtälje	V, F	2019	2021	72	7 500	●	•	•	•			100%
Handelsmannen 1	Norrtälje	HR	2019	2021	300	18 500	●	•	•	•			
Knivsta centrum ¹	Knivsta	Brf, HR	2019	2021	150	12 500	●	•	•				
Luthagen	Uppsala	Brf	2020	2022	35	1 688	●	•	•				
Viby 19:3 ⁴	Upplands-Bro	HR, V, F	2020	Från 2022	1 800	120 000	●	•	•				
Ekeby	Uppsala	Brf	2020	2022	91	9 408	●	•	•				
Nacka Sicklaön 37:45	Nacka	Brf	2020	2022	120	14 000	●	•	•				
Sala-Backe	Uppsala	Brf	2020	2023	90	8 700	●	•	•				
Gulmåran 7 ¹	Borås	HR	2020	2023	175	15 000	●	•	•				
Gulmåran 7 ¹	Borås	V, F	2020	2023	35	5 000	●	•	•				
Sunnersta	Uppsala	Brf	2021	2023	36	4 980	●	•	•				
Nacka Sicklaön 386:6 ¹	Nacka	Brf	2021	2023	150	12 500	●	•	•				
Kryddgården 6:3	Enköping	Brf	2021	2023	200	19 000	●	•	•				
Kryddgården 6:3	Enköping	HR, V, F	2021	2023	200	19 000	●	•	•				
Nordanvinden 3	Lund	Brf	2021	2023	200	15 000	●	•	•				
Jaktvarvet	Nacka	Brf	2022	2024	90	9 660	●	•	•				
Runö 7:84	Åkersberga	Brf	2022	2024	175	15 000	●	•	•				
Gustavshem	Lund	Brf	2023	2025	60	6 000	●	•	•				
Gåshaga	Lidingö	Brf	2025	2030	600	40 000	●	•	•	•			
Rivan	Lund	Brf	2030	2032	50	4 500	●	•	•				
Total					4 984	385 235							

- 1) Ägs till 50 procent och avser Genovas andel i projektet
- 2) Avser etapp 1 & 2
- 3) Avser etapp 1
- 4) Produceras i etapper
- 5) Ljus BTA
- 6) Avser vårdboende och förskola

Definitioner

Brf = Bostadsrätter

HR = Hyresrätter

H = Hotell

V = Vård- och omsorgsboende

F = Förskola

● = Lagakraftvunnen detaljplan

● = Detaljplan ej vunnit laga kraft

Det gemensamma värdeskapandet

Stadsutveckling blir en allt viktigare del i Genovas långsiktiga affär.

Anna Molén är chef för Genovas Stadsutveckling. Hon är engagerad i hela samhällsplaneringen: allt från gestaltning och tekniska utmaningar till klimatproblematik.

– Genova är ett fastighetsbolag som verkligen tar ansvar och är en långsiktig förvaltare. Det är en perfekt utgångspunkt för en hållbar stadsutveckling.

Anna har gått utbildningen Urban Studies i Visby och byggde därefter på med en magister från samhällsplanerarlinjen på Stockholms universitet. Hennes första kontakt med kommunal planering var genom ett större infrastrukturprojekt i Stockholmsregionen. Som anställd vid Sundbybergs kommun var hon bland annat ansvarig planarkitekt för utvecklingen av Sundbybergs stadskärna i samband med nedgrävningen av Mälarbanan.

– För mig handlar yrket om att få ihop en helhet – att hitta den ultimata kompromissen mellan alla olika förutsättningar och intressen. Hur ska man få ihop alla funktioner, all trafik, byggnader, parker, gator och människor? Staden är en levande organism som är spännande att jobba med. Det är allas fysiska livsrum, en smältdegel, ett kaos, som aldrig är statiskt.

Genovas affärsmodell innebär bland annat att bolaget sällan köper färdigplanerade byggrätter, utan istället arbetar aktivt för att skapa nya bygggrättar på befintliga fastigheter. Som ett viktigt steg i detta har ett nytt affärsområde skapats – stadsutveckling.

Utöver Anna har en planeringsarkitekt från den kommunala sidan precis anställts.

– I dagsläget har vi 25 detaljplaner i lite olika skeden – allt från positiva planbesked till

detaljplaner i väntan på att vinna laga kraft. De flesta fastigheterna ligger i Stockholms- och Uppsala-regionen, men vi har flera spännande projekt på andra tillväxtorter.

Genova utvecklar och bygger för egen förvaltning. Det innebär ett långsiktigt ansvarstagande och ett engagemang. Den kontexten skapar utrymme för hållbar stadsutveckling.

– Jag tror på det gemensamma värdeskapandet; det som är bra för samhället är också bra för den enskilda affären. Det finns också en handlingskraft och ett driv hos Genova som jag ibland saknade på den kommunala sidan, säger Anna Molén och fortsätter:

– Jag tilltalas av Genovas affärsidé. Vi köper kassaflöden vilket gör affärsmodellen solid, något som blev tydligt när bostadsmarknaden dippade nyligen. Vi gör långsiktiga investeringar och differentierar vår produkt – på så vis blir Genova en viktig faktor i stadsplaneringen.

Ett av projekten hon arbetar med är kvarteret Handelsmannen i Norrtälje. Detaljplanen ska ut på granskning under våren 2019 och syftar till att möjliggöra ett äldreboende, en förskola och cirka 300 lägenheter i ett område precis bredvid kommunhuset. Området i stort är en stadsdel som kommunen arbetar med att utveckla till en ny blandad stadsdel inom de närmsta åren.

– Här kombineras Genovas hållbarhetsambitioner med kommunens hållbarhetsmål. Vi kommer bland annat att bygga mer i trä, något vi har erfarenhet av från tidigare projekt.

Anna Molén lyfter projektet i Knivsta som ett exempel på gott samarbete med kommunen.

– I Knivsta har vi en fastighet precis bredvid tågstationen, vägg i vägg med kommunhuset och Knivstas bibliotek. Idag består fastigheten av en grusad markparkering, en nedlagd matbutik och några andra verksamheter. Här planerar vi, tillsammans med fastighetsbolaget Redito, tre nya bostadskvarter och en park. Utöver bostäder tänker vi oss kommersiella verksamheter i bottenvåningen. I Knivsta har vi haft tidig medborgardialog, ett jättebra tillfälle att träffa och lyssna på Knivstabor.

Ett ytterligare projekt i startgrupparna är en fastighet i Nacka kommun nära en ny tunnelbaneuppgång. Det är en central plats i den stora stadsutvecklingen som Nacka just nu genomgår.

– Här skapar vi förskola och bostäder precis vid entrén till Nacka Strand och ett stenkast från Nacka Forum.

Anna Molén framhäver vikten av att ge något tillbaka för att det ska bli ett hållbart stadsbyggande. Det duger inte att bara bygga bostäder och sälja bostadsrätter.

– Stadsutvecklingsaktörer kan inte bara se till sina egna intressen, vi måste tänka större. Genova utvecklar med målsättningen att förhöja platsens befintliga värden.

Anna Molén, chef Stadsutveckling.



Modern stadsutveckling

Allt oftare arbetar vi med utveckling av hela områden tillsammans med kommuner, där en hel stadsdel ska byggas upp eller kompletteras med nya byggnader.

Genovas viktigaste villkor för hållbar stadsutveckling.

1. Barn och äldre ska ha sin självklara plats i staden.
2. Människan står i centrum när vi bygger och utvecklar hem, kvarter och samhällen. Bostadsmarknaden ska tillgodose individernas behov och ge dem förutsättningar att leva hållbara liv.
3. När vi arbetar med stadsplanering och stadsutveckling utgår vi alltid från de lokala förutsättningarna, för att hitta vad som är hållbart för den specifika platsen.
4. Vi vill bygga hållbara samhällen där det är en självklarhet att färdas med cykel och kollektivtrafik.
5. Städerna ska tillgodose människors behov och vara öppna för förändring. Det innebär en rättvis och hälsosam stad där alla människor har möjlighet att leva ett gott liv.

6 steg i Genovas värdeskapande stadsutvecklingsprocess

POLITIK

Vi börjar varje process med en tidig dialog med berörd kommun för att lyssna in behov och önskemål. Vi vill få en förståelse för platsens förutsättningar och hur vi tillsammans med styrande politiker och kommunens styrdokument kan förbättra området som helhet.

DIALOG

En hållbar stadsutveckling börjar ofta med en tidig dialog. Dialog med berörda sakägare och intressenter, med myndigheter och förvaltning. Den tidiga dialogen i stadsutvecklingsprocesser handlar ofta om att inhämta kunskap från de som använder platsen. Att få förståelse för vad som uppskattas i dagsläget och vad som kan bli bättre med utveckling.

EXPERTIS

Ganska omedelbart tar vi in expertis för att få fram förutsättningar och ramar för utvecklingen vi vill uppnå. Vi väljer kunskapsstöd med omsorg och ställer höga krav på våra konsulter. Våra höga ambitioner med allt vi gör ställer krav på likväl oss själva som de som vi arbetar med. De tekniska utredningarna och analyserna är viktiga för att kunna göra rätt val.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Alla platser är unika. Inget projekt är det andra likt. Anledningen till det är platsen. Dess geografiska och fysiska förutsättningar, dess omkringliggande miljö och bebyggelse. Vilka funktioner finns? Vilka kommunikationer? Är det sjöbotten? Kulturhistoriska värden? Är det brant? Och så vidare. Hur stora visioner vi än har kräver alltid platsen sin rätt. Vi lyssnar till den.

VISION OCH MÅL

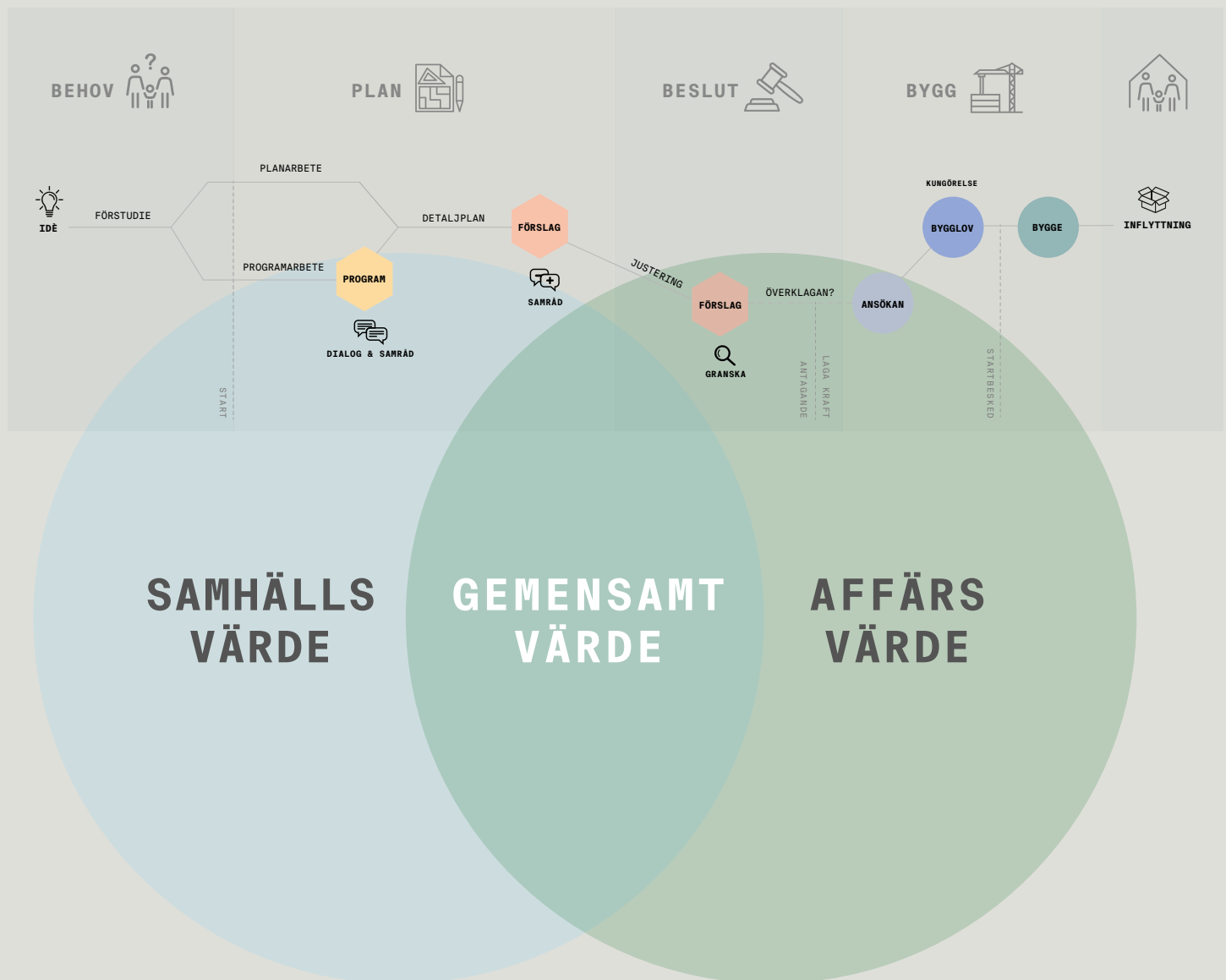
Allt man vill kan man göra, heter det. Riktigt så enkelt är det inte. Men däremot är vision, mål, riktning, konceptet helt avgörande för oss. Detta sätter vi tidigt i stadsutvecklingsprocessen.

SAMMANVÄGNING

Stadsplanering handlar om att väga olika intressen mot varandra. Främst de allmänna mot de enskilda. Men det handlar också om att göra smarta val, tänka långsiktigt, inte låsa in sig och omöjliggöra för framtida tänkta scenarier. Det handlar helt enkelt till syvende och sist om att sammanväga alla delar och koka ner kompromisser, strider och intressen till en helhet. Genova ser till helheten och underlättar ofta processen i de små stegen för att alltid ha det övergripande och långsiktiga perspektivet som stads- och fastighetsutvecklare.

Detaljplaneprocessen

En detaljplan krävs när man ska bygga ut eller förändra användningen av ett område. Oavsett vad som planeras måste alla detaljplaner genomgå en särskild detaljplaneprocess innan den antas och vinner laga kraft.



Lyssna till platsen

Alla platser är unika, och inget projekt är det andra likt. I Genovas stadutvecklingsprojekt tar vi alltid hänsyn till platsens geografiska förutsättningar, dess omkringliggande miljö och bebyggelse.

Nyproduktion

Trygghet. En omsorgsfullt gestaltad miljö. Vad vi ser som ett attraktivt kvarter eller en attraktiv stadsdel har många gemensamma nämnare. Vårt bidrag till staden sker genom en ansvarsfull utveckling, hög kvalitet i nyproduktionen och genom att stötta initiativ som skapar värde för platserna där vi verkar.

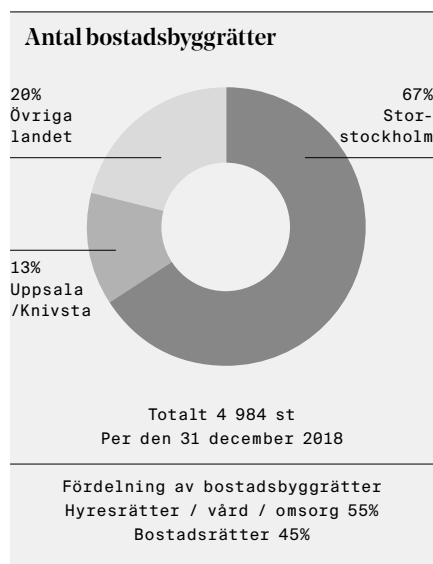




Vår visningslägenhet i Botanikern

Lönsam och hållbar utveckling

Nybyggnadsprojekt för hyresrätter, samhällsverksamheter och kommersiella lokaler utgör en växande del av Genovas nyproduktion. Vi bygger fastigheterna själva för långsiktigt förvaltning som en del av en lönsam och hållbar tillväxt. Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och nyproduktion där uppdraget ofta inkluderar att bidra i utveckling av nya stadsdelar.



I Genovas projektorganisation finns bred kompetens inom arkitektur, design och boendekvalitet för att säkerställa att resultatet blir i enlighet med den planerade idén och högt ställda kvalitetskrav. Genova driver nyproduktionsprojekten tillsammans med välrenommerade entreprenörer och samarbetar med noga utvalda arkitekter. För varje projekt fastställs en strategi för konceptualisering och marknadsbearbetning för att skapa enhetlig kommunikation till målgruppen hyresgäster eller bostadsrättsköpare. Projektprocessen är noga utarbetad och förfinas kontinuerligt.

Genova har en stark byggrättsportfölj om totalt 4 984 bostadsbyggrätter, fördelat på 55 procent hyresrätter, omsorgs- och vårdboenden samt 45 procent bostadsrätter. Merparten återfinns i Storstockholm och Uppsala. Portföljen av byggrätter består huvudsakligen av Genovas befintliga uthyrda förvaltningsfastigheter där vi tillsammans med kommuner arbetar för att möjliggöra utveckling från kommersiell yta till bostäder med många intressanta

projekt i attraktiva lägen. Utöver detta har portföljen kompletterats med ett fåtal förvärv och erhållna markanvisningar från kommuner. Per 31 december 2018 uppgick årlig produktionsstakt till 235 bostäder.

Genovas fokus under året var försäljning i våra pågående bostadsprojekt och byggstart av projektet Liljegatan 1 i Uppsala. Under helåret 2018 såldes 24 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 100 Mkr.

Pågående projekt

I Genovas projekt Botanikern i den nya stadsdelen Rosendal i Uppsala påbörjades produktion 2017. Försäljning pågår och stärks i takt med fastighetens färdigställande och att inflyttningarna närmar sig. Under första kvartalet 2019 genomfördes inflyttningar av den första etappens 55 lägenheter.

Projektet Liljegatan 1 i Fålhagenområdet i centrala Uppsala relanserades i april 2018 efter anpassningar från synpunkter från kunder och rådande marknadsförutsättningar. I det



På Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala, mitt i skiljelinjen mellan stadslivet och villaidyllen, började vi under fjärde kvartalet att bygga 48 lägenheter.

centralt belägna Fålhagen kommer Genova uppföra tre vackra hus med totalt 48 bostadsrätter. Liljegatan 1 byggstartades under det fjärde kvartalet och försäljningen av projektet har varit framgångsrik då totalt 18 bostäder sålts sedan lanseringen, motsvarande 75 procent av den första etappen.

Byggnationen av ett vårdboende och en förskola i Knivsta, fullt uthyrda till Norlandia, påbörjades under året. Färdigställande är planerat till det fjärde kvartalet 2019 och Genova kommer efter det fortsätta äga och förvalta byggnaderna.

Under slutet av året färdigställdes projektet Balneum i Gröndal, Stockholm och alla inflyttningar har skett. Fastigheten överlämnades till bostadsrättsföreningen vid årsskiftet.

Under 2018 har Genova även arbetat med planeringen av hyresrätter, äldreomsorg och förskola som kommer att ske i Norrtälje med beräknad byggstart under fjärde kvartalet 2019.



Testat och noga utvalt

Att bygga referensytor ger optimala lösningar och sparar tid, pengar och material.

Varje byggprocess är unik. En mix av placering och omgivning, material och byggtekniker, utformning och tänkt användning. På Genova använder vi oss gärna av mock-ups, som visningsbodar eller visningslägenheter, för att säkerställa att allting fungerar och blir snyggt på plats.

– Att bara övertyga kunden med hjälp av text och renderingar kan vara utmanande, säger Linda Frisk, försäljningschef på Genova. I en visningslägenhet kan kunden klämma, känna och titta. Att uppleva färgnyanser och material på plats är något helt annat än att se det på en datorskärm. Hur känns det att öppna garderoben? Är den mjuka stängningen i köksluckorna behaglig? Harmonierar kakel och kommoder i badrummet?

Att bygga mock-ups är visserligen mer resurskrävande, men vi anser att det är värt det. I slutändan sparar det tid, pengar och material.

– Dessutom är det ett effektivt sätt att undvika missnöje i ett senare skede. Istället för att kunder kliver in på besiktningen och jagar fel, är de redan väl förberedda på färgtoner och materialval, säger Linda Frisk.

Det underlättar även i processen gentemot underentreprenörer. Mock-ups ger dem en bättre förståelse för hur vi vill ha projekten och hantverkarna får en kvalitetsreferens. Lokalerna ska vara optimalt utformade både för sin tänkta användning och för att effektivt kunna underhållas. Att bygga referensytor är helt enkelt en investering man vinner på i längden.

– På Liljegatan i Uppsala kaklade vi exempelvis om fyra gånger i visningsboden, för att hitta rätt färgkombinationer. Färgtoner som ser bra ut i ett showroom kanske inte alls fungerar när det kommer upp på vägen, säger Linda Frisk.

I en mock-up kan man visa upp kök, badrum, fasadpartier och andra ytor där varje aspekt av en konstruktion kan vridas och vändas och bedömas ur en produktionsteknisk, underhållsmässigt och inte minst estetisk synvinkel.

I Upplands-Bro äger och förvaltar Genova en stor före detta handelsfastighet. Här utnyttjade vi en ledig yta till att bygga en fullskalig lägenhet som referens till ett äldreboende vi bygger i Knivsta.

– Här var det värdefullt att vi kunde bygga en visningslägenhet i skala 1:1. Lägenheterna ska vara anpassade för äldre personer som inte helt och hållet kan ta hand om sig själva. Bland annat måste det finnas kontrastmarkeringar och grepphandtag i badrummen. Det gav oss en möjlighet att säkerställa att vår hyresgäst är nöjd med utförandet och vi har samsyn i vad som ska byggas, men det gav oss också en chans att förbättra inredningen. Vi hade tidigare planerat att använda bänkskiva i trä i köket men när vi byggde visningslägenheten insåg vi att det blev bättre med en stenskiva. Dyrare, visserligen, men den håller längre och gör projektet mer långsiktigt, säger Michael Moschewitz, VD på Genova.

I projektet Botanikern i Uppsala byggde Genova en visningslägenhet för att köparna i ett tidigt skede skulle kunna inspektera och bilda sig en uppfattning om sitt framtida boende. Lägenhet fungerade också som visningslägenhet för nya spekulanter.

– Här valde vi att lägga mycket tanke och omsorg i hallen – med platsbyggd förvaring, fastmonterad takarmatur och en egen skomöbel. Vid vår första allmänna visning förra året kom det över 250 personer och tittade, säger Linda Frisk.

Att driva en verksamhet som kombinerar byggnation, fastighetsutveckling och förvaltning har visat sig vara en framgångsrik strategi för Genova. Nedan VD Michael Moschewitz och försäljningschef Linda Frisk.



Med kunden i fokus

Varje bostad som säljs innebär ett stort förtroende som Genova lägger all kraft på att förvalta. Genova och kunden har löpande kontakt under hela den tidsperiod om cirka fyra år, från första kontakt till överlämning. Genom att arbeta systematiskt med denna "kundresa" skapar Genova förutsättningar för långsiktiga och positiva kundkontakter.

4 hörnstenar i vår kundresa

Från köp till inflytt

När kunden valt en specifik bostad tecknas ett bindande förhandsavtal mellan kunden och bostadsrättsföreningen, där kunden förbinder sig att köpa bostadsrätten. Kunden får då också information om föreningens ekonomi och skuldsättning samt möjlighet att studera kostnadskalkylen ingående.

När det bindande förhandsavtalet tecknas avtalar parterna också om en tid för upplåtelse av bostaden samt en preliminär tid för inflyttning. När bostadsrättsföreningen upprättat en ekonomisk plan och erhållit tillstånd att upplåta bostadsrätter tecknas ett upplåtelseavtal mellan föreningen och kunden, normalt 3-4 månader före tillträde. Inför inflyttning träffas kunden, en representant från Genova och en oberoende besiktningsman för att göra en syn av bostaden. Bostaden har då redan både för- och slutbesiktigats av en oberoende besiktningsman tillsammans med bostadsrättsföreningen och Genova.

Vid bostadsrättsföreningens bildande väljs en tillfällig styrelse med externa ledamöter, en så kallad interimsstyrelse. Denna förvaltar föreningens intressen fram till dess ordinarie styrelse är på plats. Ordinarie styrelse väljs av medlemmarna på första ordinarie föreningsstämma efter tillträdet.

Cirka två år efter tillträdet garantibesiktigas fastigheten.

TRYGGHET

Att välja och köpa en ny bostad är ett stort beslut för de flesta människor. Det är kanske den största affär man gör i livet och vi vill att det ska bli en av de bästa. Erfarenhet har lärt oss att utveckla bostäder som kombinerar design och funktion. Vi bygger hus för människor; hus som väcker nyfikenhet, överraskar och gör vardagspusslet lättare. När det gäller nyproducerade bostäder görs den affären i de flesta fall långt innan bostaden finns i verkligheten, kanske två år eller mer. Det är en lång tid att vänta och mycket som ska stämma för att kundens förväntningar ska infrias. Därför har Genova även tagit fram ett trygghetspaket. En säkerhetslina som följer köparen genom hela processen.

VISUALISERING

Marknadsföringen av Genovas projekt håller alltid hög ambitionsnivå vad gäller kreativitet. Bolaget arbetar endast med landets ledande digitala renderingsstudios för att visualisera nya bostäder. Ett showroom och en visningslägenhet uppförs i varje projekt. Dessa blir ett konkret sätt att visa produkten inför köpbeslutet och fungerar sedan som återkommande mötesplats för kunder som redan fattat sitt beslut. Här genomförs löpande avstämningsmöten med kunderna under tiden projektet uppförs, för att hålla dem informerade om hur projektet fortlöper.

KOMMUNIKATION

Genova har från början drivits av en djup önskan att förståelse för hur människor vill leva och bo. Bolaget fångade tidigt upp den långvariga trenden att människor lägger allt större vikt vid bostadens kvaliteter såsom design, arkitektur, hantverk och hållbarhet. Efter tillträdet finns en digital plattform tillgänglig för de boende för exempelvis felanmälan och andra kontakter mellan kunderna och med Genova. Den digitala plattformen utvecklas kontinuerligt. Ambitionen att förstå kunden har också gjort det naturligt att utveckla former för att informera och föra en dialog med kunden under tiden från köpbeslutet fram till dess det är dags för tillträde.

EFTERMARKNAD

Alla kunder har en kontaktperson hos Genova och kundkontakten är en angelägenhet för hela bolaget. Vid sidan av försäljningschefen ansvarar bolagets kundansvarig för att företaget systematiskt och aktivt vårdar kontakten med kunderna. För att ytterligare förstärka kundorienteringen och involvera hela organisationen i arbetet har Genova två mycket erfarna personer som är kvalitetsansvariga och som följer projekt från start till mål tillsammans med såväl underentreprenörer som kunder.

Angelica Gedlund är kundansvarig i våra bostadsprojekt.



God lönsamhet ger stabilitet

God lönsamhet är en förutsättning för att Genova ska kunna fullfölja vald strategi och nå uppsatta mål. God finansiell stabilitet är viktigt inte bara i bolagets dialog med kapitalmarknaden utan även i relationen med kunder, hyresgäster, leverantörer och medarbetare. Genova är finansiellt stabilt och vi står väl rustade för framtiden.

Finansiering

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnaderna är Genovas största kostnadspost. Det är därför viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet. Genova fortsatte under 2018 att diversifiera upplåningen och emitterade företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 200 miljoner kronor inom ramen för bolagets obligationslån med förfall i april 2021. Den starka ägarbilden tillsammans med fastighetsbeståndets höga kvalitet och en stabil intjäning ger Genova finansiell styrka.

Refinansiering av skuldportföljen

Under slutet av 2018 påbörjades ett omfattande refinansieringsarbete, då vi 2019 planerar att refinansiera 1 200 Mkr av utestående räntebärande skulder till kreditinstitut. Målet är att säkerställa en långsiktig finansiering i linje med nuvarande lånevillkor. För att nå detta är antalet finansieringskällor liksom antalet motparter viktigt. Bolaget har länge haft flera motparter, fyra stora banker, men även etablerat sig på kapitalmarknaden via preferensaktier och obligationer. Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För Genova är det därför viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna, kompletterat med upplåning på den svenska kapitalmarknaden. Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter.

Kreditvärdighet	Diversifiering	Styrka	Transparens	Flexibilitet
Genova ska sträva efter att på lång sikt vara en koncern med en kreditvärdering motsvarande "investment grade", dels för att attrahera långivare, dels för att uppnå lägsta möjliga upplåningskostnad.	Genova ska ha en diversifierad låneportfölj och undvika beroende av såväl enskild finansieringskälla som motpart. Vidare ska förfall av olika typer av finansieringskällor och enskilda krediter fördelas över tid.	Koncernens finansiella nyckeltal ska vara starka med en belåningsgrad om max 65 procent. Styrkan i fastighetsportföljen förstärks av kvaliteten i vårt kassaflöde samt skuld- och ränteportföljens sammansättning.	Genova ska uppmuntra långsiktiga relationer med såväl banker som andra kreditgivare/investerare och ha som målsättning att vara transparent i syfte att öka berörda parter förståelse för koncernens verksamhet och därmed sin kreditexponering.	Genova ska ha en flexibel finansiering i syfte att stödja verksamhetens utveckling avseende förvärv, försäljningar och projektutveckling. Genova ska bevaka och följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Allt i syfte att snabbt kunna agera och matcha verksamhetens behov vid rätt tidpunkt.

Edvard Schéele, CFO.



Räntebärande skulder

Värdet på koncernens fastigheter och projekt uppgick per den 31 december 2018 till cirka 2 600 Mkr. Koncernen hade per den 31 december 2018 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 1 795 Mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 62 procent justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,3 procent (3,2 procent inklusive obligationslånet) per den 31 december 2018 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 36 procent.

Inflyttningar i färdigställda projekt under 2018 har stärkt likviditeten och sänkt belåningsgraden. Hela projektet Botanikern kommer att flyttas in under första till tredje kvartalet 2019 vilket kommer att stärka Genovas likviditet.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 31 december 2018 till 2,3 år. Kreditförfallostrukturen framgår av diagrammet på nästa sida. Under första kvartalet 2018 tecknade Genova avtal om ett räntetak (cap) som begränsar den underliggande räntan till 2 procent för totalt 300 Mkr av låneportföljen från och med 1 april 2018 med en fyraårig löptid. Vid periodens utgång hade koncernen inga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 31 december 2018 uppgick till 1 300 Mkr (945) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

I september emitterades företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 200 Mkr inom en ram för bolagets obligationslån om 750 Mkr. Totalt utestående obligationslån uppgår efter emissionen till 500 Mkr och löper till och med den 7 april 2021 med rörlig ränta om Stibor 3 mån +5,75 procent. Obligationerna är noterade på företagsoptionslistan vid Nasdaq Stockholm. Under det första kvartalet 2018 återköpte Genova obligationer motsvarande 3 procent av det utestående kapitalet per bokslutsdagen

Finanspolicy

Koncernens soliditet ska enligt bolagets finansiella mål uppgå till lägst 35 procent. Genova kan dock tillåta att soliditeten understiger 35 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Genova är att minimera ränte- och upplåningsrisker. Genovas ekonomiavdelning ansvarar för bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse. Ekonomiavdelningen fastställer ramar för hur såväl koncernens kort- respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas och vilka risker som ska tillåtas.

Genova utgår från målet att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag, och att dessa finansieras eller säkerställs individuellt i respektive bolag. Målet innebär vidare att inga lån ska lämnas och ingen säkerhet ställas mellan och för olika individuella bolag. Härigenom minimeras risken att eventuella problem i ett specifikt bolag påverkar övriga bolag i koncernen negativt. Genova har som mål att koncernens lånefinansiering ska ske med hjälp av flera olika banker.

Pantbrev

Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 1 300 Mkr per den 31 december 2018, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 1 452 Mkr.

Borgensåtaganden

Genova har ingått borgensåtaganden för lån som beviljats av bank hänförliga till fastighetsportföljen och som upptagits av bolag inom koncernen. Det totala borgensåtagandet i moderbolaget uppgår till 1 609 Mkr och avser lån hänförliga till fastighetsägande dotterbolag, joint ventures samt bostadsrättsföreningar som i sin tur först och främst är säkerställda med pantbrev i fastigheter om totalt 1 758 Mkr.

Likviditet

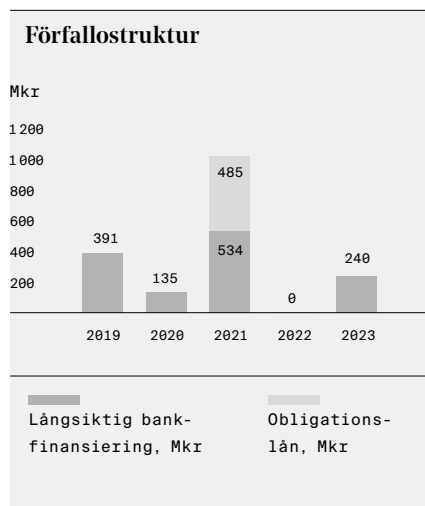
Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 31 december 2018 till totalt 226 Mkr (137) och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr. Vidare finns outnyttjade beviljade kreditfaciliteter om cirka 100 Mkr.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av VD och styrelse, av ekonomiavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av Genovas ekonomiavdelning. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker. För en utförligare beskrivning av finansiella risker se sidan 63.



Drevern 3, Skarpnäck



Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Genom att analysera relevanta osäkerhetsfaktorer som är mer eller mindre påverkbara och arbeta strukturerat med att hantera dessa kan Genova minska risken för en negativ påverkan på koncernen och verksamheten. Risker som Genova kan exponeras för kan indelas i marknadsrelaterade, verksamhetsrelaterade samt finansiella risker.

Marknadsrelaterade risker

Makroekonomiska faktorer

Beskrivning

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera.

Hantering

Genova följer nära den makroekonomiska utvecklingen och bedömer att bolaget genom sin affärsmodell och en flexibel och snabbfotad organisation har goda möjligheter att anpassa sin verksamhet till eventuella förändringar på marknaden. Med både kassaflödesgenererande fastighetsförvaltning och bostadsproduktion kan Genova vid en svagare bostadsmarknad välja att avvakta med bostadsprojekt eller anpassa planerade bostadsprojekt till förändrade förutsättningar såsom att bygga fastigheter med hyresrätter för långsiktigt ägande i stället för produktion av bostadsrätter.

Geografiska risker

Beskrivning

Bolaget är huvudsakligen verksamt inom Stockholm och Uppsalaregionen och det finns en risk för att efterfrågan kan komma att sjunka på någon av bolagets geografiska marknader.

Hantering

Efterfrågan på lokaler och bostäder har under lång tid varit och är hög på Genovas huvudmarknader Stockholm och Uppsala, och Genova bedömer att det finns många faktorer som talar för att en sådan utveckling kommer att fortsätta på lång sikt.

Möjligheten att få avsättning för fastigheter och bostäder

Beskrivning

En del av Genovas verksamhet består av utveckling och försäljning av bostadsrätter och fastigheter, vilket innebär att såväl viljan som förmågan att betala för dessa har betydelse för bolaget. Bolaget ansvarar också för de ekonomiska planerna för utvecklingsprojekten och garanterar avgiftsintäkter från oförsålda bostadsrätter under en viss period.

Hantering

Produktion av bostadsrätter utgör en begränsad del av Genovas verksamhet och produktion påbörjas först då majoriteten av bostadsrätterna i den första etappen är sålda. Då Genova nyproducerar samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter görs det med hyresavtal tecknade före produktionsstart. Genova möter generellt en god efterfrågan på den typ av bostäder som koncernen erbjuder och ser förutsättningar att fortsatt ha en god försäljning av de bostäder som produceras. Avseende projektgenomförandet har Genova en väl etablerad projektprocess och en erfaren organisation som driver utvecklingsprojekten enligt uppsatta mål och ramar vilket minskar risken för avvikelser i projektens planering och ger förutsättningar för att försäljningsprocessen sker enligt plan.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Beskrivning

Genovas verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk.

Hantering

Genova följer noga utvecklingen inom relevanta områden för att i ett tidigt skede kunna anpassa verksamheten till eventuella förändringar i lagar och regler.

Verksamhetsrelaterade risker

Hyresintäkter

Beskrivning

Genovas resultat påverkas negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Bolaget har vissa större hyresgäster och det finns en risk för att dessa inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter eller ökade vakanser. Bolaget är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk om hyresgäster inte betalar sina hyror eller övrigt inte fullgör sina förpliktelser.

Hantering

Genova har ett flertal hyresgäster inom olika sektorer med en hög grad av skattefinansierade samhällsverksamheter vilka bedöms ha hög kreditvärdighet och för vissa större hyresgäster finns ett flertal olika hyresavtal med olika löptider. Hyresgästerna analyseras noga i uthyrningsprocessen och följs upp löpande och förutsättningarna till nyuthyrning om en hyresgäst lämnar bedöms som generellt goda.

Projektrisker

Beskrivning

En del av Genovas verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är beroende av ett antal faktorer såsom att bolaget kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut, upphandla entreprenader för projektens genomförande på för bolaget acceptabla villkor samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten. Genovas fastighetsutveckling är även beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på acceptabla villkor och att projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan.

Hantering

Genova har en väl etablerad projektprocess och en erfaren organisation som driver utvecklingsprojekten enligt uppsatta mål och ramar och i samarbete med välrenommerade samarbetspartners, vilket minskar risken för avvikelser i projektens planering. Genova minimerar risken att eventuella problem i ett specifikt bolag påverkar övriga bolag i koncernen negativt genom principen att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag.

Transaktionsrelaterade risker

Beskrivning

Inom ramen för Genovas verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick, vilket också kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader för projekt. Vidare är en förutsättning för förvärv av bolaget att lämpliga investeringsobjekt finns tillgängliga på rimliga prisnivåer.

Hantering

Genova har en väl etablerad förvärvsprocess och en erfaren organisation som driver arbetet med att identifiera och genomföra förvärv enligt uppsatta mål och ramar. De senaste årens kraftiga tillväxt visar att Genova har förmåga att hitta och genomföra förvärv till det man bedömer som rimliga priser även i en konkurrensutsatt marknad.

Tekniska och miljömässiga risker

Beskrivning

Vid såväl fastighetsförvaltning samt fastighetsutvecklingsprojekt och fastighetsinvesteringar förekommer tekniska risker vilket inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt, eller ökade kostnader för uppgrädering och förvaltning av Genovas fastigheter.

Hantering

Genova har väl etablerade förvärvs- och projektprocesser där det ingår att analysera eventuella tekniska och miljömässiga risker. Genova arbetar med att i ökande grad inkludera ett hållbarhetsperspektiv i såväl fastighetsförvaltningen som i bostadsproduktionen och bedriver ett arbete med att öka erfarenheten och kunskapen om detta i organisationen.

Beroende av nyckelpersoner och övriga anställda

Beskrivning

Genova arbetar för att säkerställa en väl fungerande bolagsstyrning, intern kontroll och ledning av verksamhetens olika delar genom relevanta rutiner och styrdokument, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller. Genova och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, som utöver VD Michael Moschewitz är bolagets grundare och majoritetssägare Micael Bile, som även är styrelseordförande i bolagets styrelse, och Andreas Eneskjöld, som även är styrelseledamot och operativ i bolagets ledning.

Hantering

Under det senaste tre åren har Genova stärkt organisationen löpande med ny relevant kompetens för att säkerställa en väl fungerande verksamhet och minska personberoendet samt för att hantera en växande verksamhet.

Finansiella risker

Ränterisk

Beskrivning

Genovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är en av bolagets största kostnadsposter. Bolaget är exponerat mot ränterisk på det sättet att förändringar i ränteläget påverkar bolagets räntekostnad.

Hantering

Räntekostnader är en stor kostnadspost för Genova och ränterisk bedöms löpande i kalkylen av samtliga förvärv och projekt. Avtal om ett räntetak är tecknat avseende 300 Mkr.

Finansieringsrisk

Beskrivning

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Genovas verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en stor kostnadspost för bolaget. En del av Genovas verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader.

Hantering

Genova arbetar utifrån en fastställd finanspolicy och övergripande mål för finansieringsverksamheten att minimera ränte- och upplåningsrisker. Risken att eventuella problem i ett specifikt bolag påverkar övriga bolag i koncernen negativt minimeras genom principen att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag. Med en stabil finansiell ställning och en diversifierad kapitalbas bedömer Genova att bolaget även fortsatt kommer att kunna erhålla finansiering till goda villkor.

Finansiella åtaganden

Beskrivning

Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på kort sikt, när bolaget förvärvar fastigheter genom lån från externa långivare. Om bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter realiserar av relevant kreditinstitut.

Hantering

Genova arbetar utifrån en fastställd finanspolicy och finansiella mål för att i varje skede säkerställa att alla finansiella åtaganden uppfylls.

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Beskrivning

Genova förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att bolaget skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter.

Hantering

Merparten av Genovas fastigheter återfinns på marknader som bolaget bedömer ha en stabil efterfrågan på lokaler och bostäder. Hyresgästerna återfinns inom olika sektorer med en hög grad av skattefinansierade samhällsverksamheter med hög kreditvärdighet och för vissa större hyresgäster finns ett flertal olika hyresavtal med olika löptider. Genovas förvaltningsfastigheter marknadsvärderas kvartalsvis och halvårsvis sker även en genomgång av externa, oberoende fastighetsvärderare.

Aktier och ägarförhållanden

Genova Property Group har två aktieslag – stamaktier som är onoterade och ägda till 80 procent av Micael Bile genom Tranviks Udde AB, och till 20 procent av Andreas Eneskjöld genom Holocen AB, samt preferensaktier som sedan den 15 december 2015 är noterade på Nasdaq First North Premier. Genova hade vid årets slut 1 345 preferensaktieägare. Sista betalkurs för preferensaktien uppgick den 31 december 2018 till 118,50 kr.

Per den 31 december 2018 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 53 000 000, varav 50 000 000 aktier utgjordes av stamaktier och 3 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämman. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som delas ut kvartalsvis. Uppdelat på fyra kvartalsvisa utbetalningar varvid 2,62 kr ska utbetalas under kalenderårets första och tredje kvartal och 2,63 kr ska utbetalas under kalenderårets andra och fjärde kvartal. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Utdelningspolicy

Genovas långsiktiga mål är att utdelningen på stamaktierna ska uppgå till 20–50 procent av resultat efter skatt, justerat för realiserade värdeförändringar samt efter utdelning till preferensaktieägarna.

Ägarfördelning per den 31 december 2018

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	100 000	75,66	79,54
Andreas Eneskjöld (via bolag)	10 000 000	39 729	18,94	19,90
Avanza Pension	0	421 339	0,87	0,09
RBC Investor Services Bank SA	0	257 509	0,49	0,05
JRS Asset Management AB	0	179 563	0,34	0,04
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	142 635	0,27	0,03
Ålandsbanken	0	100 372	0,19	0,02
Ernstström Finans	0	75 000	0,14	0,01
EOJ 1933 AB	0	60 000	0,11	0,01
Peter Lindell	0	58 000	0,11	0,01
Susanne Hobohm	0	50 000	0,09	0,01
Socialdemokratiska Arbetarepartiet	0	50 000	0,09	0,01
Mijesi Aktiebolag	0	41 750	0,08	0,01
Övriga	0	1 424 103	2,88	0,31
Total	50 000 000	3 000 000	100,00	100,00

Kursgraf



Aktiekapitalets utveckling per den 31 december 2018

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal stamaktier	Ändring av antal preferensaktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde (kr)
2011	Nybildning	50 000	–	50 000	50 000	50 000	1
2015	Nyemission	450 000	–	500 000	450 000	500 000	1
2015	Aktiesplit 100:1	49 500 000	–	50 000 000	–	500 000	0,01
2015	Nyemission	–	1750 000	51 750 000	17 500	517 500	0,01
2015	Nyemission	–	50 000	51 800 000	500	518 000	0,01
2016	Nyemission	–	1 200 000	53 000 000	12 000	530 000	0,01

Boländerna 2:14, Uppsala



Styrelse



Micael Bile

Styrelseordförande sedan 2014 och ledamot sedan 2011

Född 1962. Grundare och styrelseordförande i Genova Property Group.

Bakgrund: Grundare av Skeppsholmen fastighetsmäkleri.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande eller styrelseledamot i flera av koncernens dotterbolag. Styrelseledamot i Svealp Förvaltning AB, Tranviks Udde AB, Waldhole AB, W Car Collection AB, Svealp Invest AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 40 000 000 stamaktier (genom helägda bolaget Tranviks Udde AB) samt 100 000 preferensaktier.

Ej oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och majoritetsägare.



Andreas Eneskjöld

Styrelseledamot sedan 2014

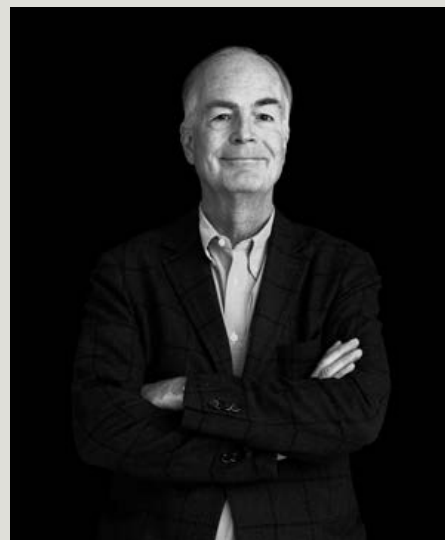
Född 1973.

Bakgrund: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm. VD i Genova Property Group mellan 2014 till 2017. Grundare, majoritetsägare och tidigare VD i Nordier Property Group AB.

Övriga uppdrag: Uppdrag i flera av Genova Property Group AB:s (publ) dotterbolag. Styrelseledamot i Holocen AB, Holocen Högbergsgatan AB, Manacor Asset Management AB, Svartrosen Invest AB, Arteme Art AB, Norrsund Securities AB. Styrelseordförande i Nordier Property Group AB, Nordier Property Advisors AB och Nordier Leasing & Development AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 10 000 000 stamaktier samt 39 729 preferensaktier samt minoritetsägande i koncernbolag (genom helägda bolaget Holocen AB).

Ej oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och majoritetsägare.



Knut Ramel

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1954.

Bakgrund: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare Nordenchef för UBS. 20 års erfarenhet från Merrill Lynch & Co. Styrelseledamot i Tigran Technologies AB (publ) 2010-2011.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Förslöv 2 AB och Löberöds Slott AB. Styrelseledamot i Advicem AB, Fastighets AB Orkesterdiket, Fastighets AB Riggenshus, Fastighets AB Skepparhus, Fastighetsbolaget Majtalaren 5 AB, Senectus Flemmingsberg AB, Senectus Liljefors Torg AB, Senectus Tollare AB, Senectus Tollare Bostad AB, Senectus Valla Gränd AB, Tunk AB, Tunkhem AB, Senior kvarter Sollentuna AB, Fastighets AB Hammar skjöld. Styrelseledamot och verkställande direktör i K. Ramel Advice AB. Styrelsesuppleant i Ebba Brahe Jewellery AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Inget.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och majoritetsägare.



Jan Björk

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1965.

Bakgrund: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm. Mer än 20 års erfarenhet från fastighetsmarknaden. Grundare och partner i Redito. Tidigare investeringschef på Alecra Fastigheter och har tidigare innehaft flera seniora tjänster på Aberdeen Asset Management.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Trophi Fastighets AB (samt uppdrag i dotterbolag) Styrelseordförande i Redito Holding AB (samt uppdrag i dotterbolag) Styrelseledamot i BREIM AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Inget.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och majoritetsägare.



Henrik Raspe

Styrelseledamot sedan 2016

Född 1973. Creative Director i Genova.

Bakgrund: Creative Director på Svenska Dagbladet. Grundare av magasinet SvD Perfect Guide samt SvD Vin och Mat.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Henrik Raspe Design AB och i Nordier Property Group AB. Styrelsesuppleant i Preteritum AB. Driver firman Stockholms Rubrik Fabrik.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Minoritetsägande i koncernbolag (genom helägda bolaget Henrik Raspe Design AB) samt 17 000 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till majoritetsägare, ej oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare.



Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2017

Född 1976.

Bakgrund: Civilingenjör i Lantmäteri, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: Business Developer på Areim. Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Mäster Samuel. Styrelseuppleant i Marigold AB och AOE Storön AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Inget.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 mars 2019

Ledande befattningshavare



Michael Moschewitz

VD

Anställd sedan 2014, VD sedan oktober 2017.

Född 1980.

Bakgrund: Magisterexamen i ekonomi och finans samt juridikstudier, Stockholms universitet. Tidigare partner på Catella Corporate Finance och finanschef på Oscar Properties Holding AB (publ).

Övriga uppdrag: Uppdrag i flera av Genova Property Group AB:s (publ) dotterbolag. Styrelseledamot i MayNoo AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 22 298 preferensaktier samt minoritetsägande i koncernbolag (genom helägda bolaget MayNoo AB).



Linda Frisk

Försäljningschef

Anställd sedan 2017.

Född 1975.

Bakgrund:

Studier i ekonomi och juridik. Nyproduktionsansvarig samt administrativ chef på Svensk Fastighetsförmedling och senast försäljningschef nyproduktion på Fastighetsbyrån Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag åt bostadsrättsföreningar.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Inget.



Henrik Raspe

Creative Director

Anställd på konsultbasis sedan 2016.

Född 1973.

Henrik Raspe är även styrelseledamot. Se avsnittet "Styrelse" föregående sida för förteckning över erfarenhet, övriga uppdrag samt aktieinnehav.



Henrik Sandström

Fastighetschef

Anställd sedan 2017.

Född 1976.

Bakgrund: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Capital Markets CBRE Sweden och senast fastighetschef på Faberge för fastighetsbeståndet i Solna Business Park.

Övriga uppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Inget.



Edvard Schéele

CFO

Anställd sedan 2014.

Född 1970.

Bakgrund: Magisterexamen i ekonomi, Uppsala universitet. Godkänd revisor på EY och senast koncernredovisningschef i Ektornet AB.

Övriga uppdrag: Uppdrag i några av Genova Property Group AB's (publ) dotterbolag.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 2 050 preferensaktier.



Anna Molén

Chef Stadsutveckling

Anställd sedan 2018.

Född 1979.

Bakgrund: Magisterexamen i samhällsplanering, Stockholms universitet. Planeringsarkitekt MSA (medlem av Sveriges Arkitekter). Tidigare ansvarig planarkitekt i Sundbybergs stad. Senast stadsutvecklingsstrateg på Tyréns AB.

Övriga uppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Inget.



Peter Lövgren

Chef Affärsutveckling

Anställd sedan 2018.

Född 1977.

Bakgrund: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare anställd av Hufvudstaden AB i olika befattningar senast som Chef Transaktion, analys och värdering och tidigare som förvaltningschef för olika förvaltningsområden.

Övriga uppdrag: Inga.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Inget.

REVISOR

Bolagets revisor är sedan 2011 Ernst & Young Aktiebolag och sedan 2018 med Henrik Nilsson som huvudansvarig revisor.

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 mars 2019

Genovas medarbetare

God arbetsmiljö, personlig kompetensutveckling och ett uttalat jämställdhetsarbete är några av Genovas grundläggande principer. Genova verkar för att skapa en hållbar företagskultur där medarbetarna betraktas som bolagets främsta resurs.

Ansvarsfullt företag

Proaktivt arbete för att skapa en kultur där etiska affärsmetoder och antikorrruption sätts högt på agendan, samt att bidra till att skapa hållbara stadsmiljöer.

Ansvar som arbetsgivare

En attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare.

5 steg i vår värdeskapande förädlingsprocess

ANSVAR SOM ARBETSGIVARE

På Genova betraktas medarbetarna som bolagets främsta resurs och viktigaste ambassadörer. Genova arbetar aktivt för att vårda och stärka varumärket och strävar efter att vara en attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare. Genova erbjuder goda anställningsvillkor och möjligheter till ett utvecklande och stimulerande arbete där nytänkande uppmuntras och hög kvalitet står i fokus. Bolaget arbetar även proaktivt med att skapa en trygg och hållbar arbetsmiljö för sina medarbetare.

KOMPETENSUTVECKLING

Genova uppmuntrar kompetensutveckling hos medarbetarna och ser gärna att de själva kommer med önskemål och förslag på utvecklingsmöjligheter som gagnar både individ och företag. Diskussionen sker i samband med medarbetarsamtalet, då avhandlas arbetssituationen i stort och vilka mål som ska stå i fokus till nästa samtalstillfälle. Ett verktyg för att förbättra genomförande och uppföljning av samtalet har implementerats. Årligen hålls även lönesamtal med alla medarbetare, där principerna för lönesättning och löneutveckling presenteras och motiveras.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

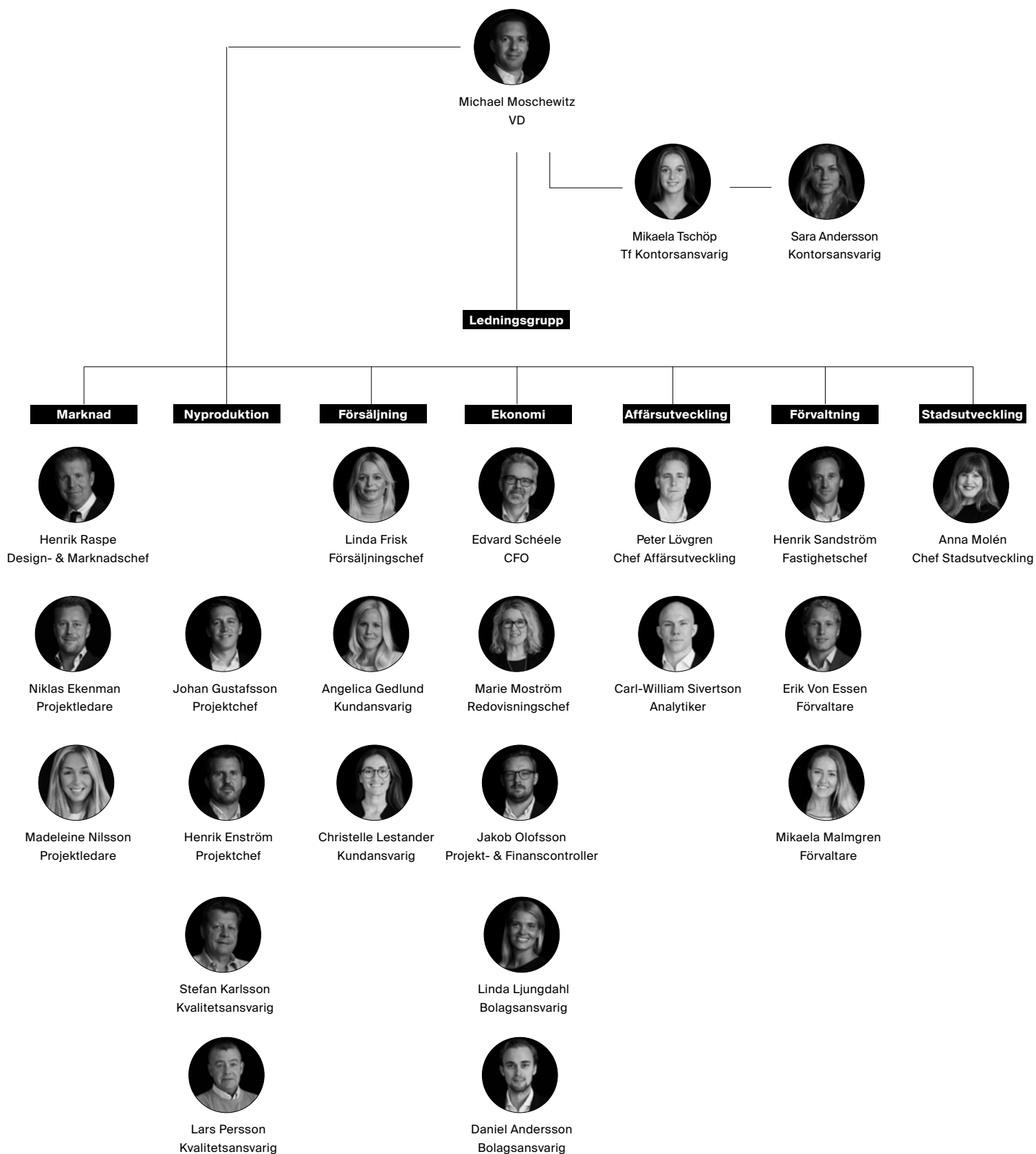
Genovas verksamhet präglas av uppfattningen att alla har och ska tillförsäkras lika värde oavsett kön, etnisk eller religiös tillhörighet, trosuppfattning eller sexuell läggning. Detta återspeglas i vår dagliga verksamhet och vid rekryteringar. Vår målsättning är att alla ska känna sig trygga i vår miljö. Det är viktigt för oss att aktivt motverka alla former av trakasserier. Vid rekryteringar strävar Genova efter att nå en jämn könsfördelning och mix på arbetsplatsen. Det är också viktigt att anställda ska kunna förena föräldraskap och arbetsliv.

ARBETSMILJÖPOLICY

Genova har som övergripande mål att skapa en god arbetsmiljö för alla anställda. Risker för ohälsa i såväl fysiskt som psykiskt avseende ska förebyggas. En strävan är att alla, oavsett arbetsuppgifter, ska ges möjligheter till både inflytande och utveckling samt till samarbete och sociala kontakter. Alla anställda har ett ansvar för sin arbetsmiljö gällande hälsa och säkerhet i den dagliga verksamheten. Det är viktigt att man som anställd inte bara följer instruktioner och regler, utan också är uppmärksam och rapporterar möjliga risker och hot i arbetsmiljön.

FRISKVÅRDSARBETE

Bolagets gemensamma strävan är att minska ohälsa och sjukfrånvaro. Visionen är att företaget ska stödja medarbetarna att utvecklas och att känna sig friska, starka och betydelsefulla, både professionellt och privat. Genova arbetar proaktivt med friskvård och hälsa, bland annat genom att erbjuda alla anställda att utnyttja ett friskvårdsbidrag samt gemensam gruppträning. Gruppträningen sker en gång i veckan och efter passet äter alla deltagare en gemensam lunch som bekostas av företaget.



Bolagsstyrningsrapport

Introduktion

Styrelsen för Genova Property AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 12 april 2019 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Denna bolagsstyrningsrapport har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2019.

Bolagsstyrningen i Genova syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan tydlig och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt vilket möjliggör för Genova att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges. Bolagsstyrningsrapporten ger en översikt av Genovas bolagsstyrningssystem och inkluderar styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering såvitt avser finansiell rapportering. Bolagsstyrningen i Genova utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Svensk kod för bolagsstyrning

Genova är ett svenskt publikt aktiebolag vars preferensaktier sedan den 15 december 2015 är noterade på Nasdaq First North Premier. Genova har även gett ut obligationer vilka sedan april 2017 är noterade på Nasdaq Stockholm.

Syftet med Koden är att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Koden bygger på modellen "följ eller förklara", vilket innebär att ett bolag som tillämpar Koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden. Om bolaget finner

att en viss regel inte passar med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter kan det väljas en annan lösning än den Koden anvisar och i bolagsstyrningsrapporten redovisa detta samt vilken lösning bolaget istället valt samt motivera detta. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Genova följde under 2018 Koden med undantag för nedanstående avvikelser.

- Bolaget har inte någon valberedning. Anledningen till detta är bolagets ägarstruktur med en huvudägare som ensam kontrollerar bolaget, varför en valberedning ej synes motiverad. De uppgifter som enligt Koden faller på valberedningen har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet.
- Majoriteten av bolagets styrelseledamöter var fram till årsstämma 21 maj 2018 inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Micael Bile och Andreas Eneskjöld är båda aktiva i bolaget. Detta följer av ägarstrukturen samt av att bolaget är relativt ungt.
- Bolaget har inte inrättat något separat revisionsutskott utan styrelsen i sin helhet har agerat som revisionsutskott, i enlighet med styrelsebeslut, och fullgjort de skyldigheter som ett revisionsutskott har, i enlighet med Koden.
- Bolaget har inte inrättat något ersättningsutskott. Bolaget har inte heller antagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. De uppgifter som enligt Koden ska utföras av ett ersättningsutskott samt hantering av ersättningsfrågor har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet.

Följsamhet mot gällande regelverk

Genova har inte vid något tillfälle gjort sig skyldigt till överträdelser av gällande börs-

regler eller av god praxis på aktiemarknaden och har heller inte rapporterats till Nasdaq Stockholms Disciplinnämnd eller av Aktiemarknadsnämnden.

Aktier och aktieägare

Genova är ett avstämningsbolag, vilket innebär att bolagets aktiebok förs av Euroclear Sweden AB.

Aktiekapitalet i Genova uppgick per den 31 december 2018 till 530 000 kronor fördelat på 50 000 000 stamaktier och 3 000 000 preferensaktier, envar med ett kvotvärde om 0,01 kronor.

Samtliga stamaktierna ägs, genom bolag, av Micael Bile och Andreas Eneskjöld som äger 40 000 000 respektive 10 000 000 stamaktier, Micael Bile och Andreas Eneskjöld äger även 100 000 respektive 39 729 preferensaktier.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor uppdelat på lägst 50 000 000 och högst 200 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två slag: stamaktier och preferensaktier. Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie och preferensaktier har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Enligt bolagsordningen får preferensaktiekvoten (som beräknad enligt bolagsordningen) inte komma att överstiga 0,45. Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Mer information om bolagets aktier och dess aktieägare återfinns på sidorna 64–65.

Bolagsstyrningsstruktur

Inom Genova är ledning och kontroll fördelad mellan aktieägarna, verkställande direktör och ledningsgruppen. Aktiebolagslagen, bolagsordningen samt av Genova antagna interna instruktioner och regler styr funktionsfördelningen. Arbetsordning för styrelsen och instruktion för verkställande direktör

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten 1 januari–31 december 2018

Ledamot	Invalid	Ersättning (kr)	Närvaro styrelsemöten
Micael Bile	2011	90 000 per månad	7/7
Andreas Eneskjöld	2014	90 000 per månad	7/7
Jan Björk	2015	100 000 per år	6/7
Knut Ramel	2015	100 000 per år	6/7
Henrik Raspe	2016	100 000 per år	7/7
Erika Olsén	2017	100 000 per år	6/7

är exempel på interna regler och instruktioner, dessa beskrivs nedan. Genovas bolagsordning finns att tillgå på bolagets webbplats, www.genovapropertygroup.se.

Aktieägarnas inflytande utövas vid bolagsstämma i Genova vid vilka exempelvis beslutas om styrelsens sammansättning och val av revisor.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Genovas organisation och förvaltningen av dess verksamhet. Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis av bolagets ledningsgrupp och i övrigt av styrelsen själv.

Verkställande direktör i Genova utses av styrelsen. Den verkställande direktören leder koncernens löpande verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och instruktionen för verkställande direktör.

Bolagsstämma

Allmänt

Genovas högsta beslutande organ är bolagsstämman. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag eller enligt Genovas bolagsordning. Utöver nyss nämnda ärenden har aktieägarna möjlighet att få behandlat andra ärenden på bolagsstämman. Den aktieägare som vill få ett särskilt ärende behandlat vid stämman måste dock i god tid före stämman begära det hos styrelsen under den adress som meddelas på bolagets webbplats, www.genovapropertygroup.se.

Kallelse till bolagsstämma

Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kal-

lesen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. I Genova finns inga begränsningar avseende utövande av rösträtt och aktieägare får således rösta för sitt fulla innehav. Aktieägarnas rättigheter kan endast förändras av bolagsstämma i enlighet med lag. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet och vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. För vissa beslut, såsom ändring av bolagsordningen eller emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, krävs dock beslut av en kvalificerad majoritet.

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolagets senast den dag som anges i kallelsen. Denna dag får inte vara lördag, söndag, allmän helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta på bolagsstämman, utöver att informera bolaget begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Aktieägare bör informera sina förvaltare i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare ska också anmäla eventuella biträden på det sätt som anges ovan.

Bolaget har med hänsyn till ägarkretsen inte bedömt det motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran måste för att den ska behandlas vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman. Om begäran är styrelsen tillhanda senare tas ärendet upp i den mån ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Årsstämman den 21 maj 2018

Årsstämma i Genova hölls den 21 maj 2018 i Stockholm. Årsstämman beslutade:

- att fastställa rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning enligt årsredovisning för räkenskapsåret 2017;
- att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för bolagets förvaltning under föregående räkenskapsår;
- om vinstutdelning på utestående stamaktier med 2,00 kronor per stamaktie, motsvarande totalt 100 000 000 kronor, avstämningsdag bestämdes till den 23 maj 2018. Vidare beslutade stämman att vinstutdelning på utestående preferensaktier ska utgå med 10,50 kronor per preferensaktie, motsvarande totalt 31 500 000 kronor, varvid 2,62 kronor ska utbetalas under kalenderårets första och tredje kvartal och 2,63 kronor ska utbetalas under kalenderårets andra och fjärde kvartal, avstämningsdagar för utdelning bestämdes till 20 augusti 2018, 20 november 2018, 20 februari 2019 respektive 20 maj 2019.
- om att styrelsearvode för tiden intill nästa årsstämma ska uppgå till 100 000 kronor per styrelseledamot med undantag för styrelseledamot som också är anställd i koncernen, som ska erhålla ersättning om 90 000 kronor i månaden samt tjänstebilsförmån.

- att omvälja Micael Bile, Jan Björk, Andreas Eneskjöld, Erika Olsén, Knut Ramel och Henrik Raspe till styrelseledamöter.
- att omvälja Micael Bile till styrelseordförande.
- att omvälja det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor till slutet av nästa årsstämma.
- att bemyndiga styrelsen att för tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 20 000 000 stamaktier. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Vid fullt utnyttjade av emissionsbemyndigandet kommer det totala antalet stamaktier i bolaget att öka från 50 000 000 till 70 000 000.

Styrelse

Uppgifter

Det ankommer på styrelsen att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelseordföranden leder styrelsearbetet. Vid det konstituerande styrelsemötet fastställs bolagets firmatecknare fastställs samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen. På bolagets styrelsemöten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt vid behov fastighetstransaktioner, värdeutveckling av fastighetsbeståndet samt utvecklingsstadier av bolagets projekt. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov.

Styrelsen ska årligen hålla ett konstituerande sammanträde omedelbart efter årsstämman. Därutöver ska minst fem styrelsemöten hållas per år. Styrelsesammanträden ska alltid avhållas i anslutning till avlämnande av finansiella rapporter, inklusive kvartalsrapporter. Vid varje styrelsemöte behandlas verkställande direktörs och övriga lednings rapporter över

- verksamheten under den föregående perioden, inklusive prognos för innevarande räkenskapsår, eller längre period
- avvikelser mot budget och prognos; och
- finansiell rapportering; samt

- i förekommande fall delårsrapport.

Utöver de förgående nämnda områdena ska styrelsen en gång per år behandla:

- fastställande av bokslutskommuniké;
- godkännande av årsredovisning med förslag till vinstdisposition;
- genomgång av revisionsrapport;
- rapport avseende större investeringar;
- utvärdering av verkställande direktören (vilket ska ske på styrelsesammanträde där den verkställande direktören inte deltar); och
- utvärdering av bolagets behov av internrevision.

Sammansättning

Årsstämman 2018 omvalde Micael Bile (ordförande), Andreas Eneskjöld, Jan Björk, Knut Ramel, Henrik Raspe samt valde Erika Olsén till nya styrelseledamöter. I avsnittet "Styrelse" på sidorna 66–67 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, beroenderelation till eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Under 2018 hölls sju styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Enligt Kodex ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då tre av de sex stämmovalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Micael Bile och Andreas Eneskjöld är inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare. Henrik Raspe är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare men inte i förhållande till bolaget. Jan Björk, Erika Olsén och Knut Ramel är oberoende i förhållandet till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. Arbetsordningen beskriver styrelsens och styrelseordförandens arbetsuppgifter samt innehåller bestämmelser för ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Arbetsordningen innehåller också bestämmelser för antalet styrelsemöten, dagordningar inför styrelsemöten samt andra riktlinjer för beslutsfattandet, den finansiella rapporteringen och bolagets revision.

Styrelsens arbete under 2018

Styrelsens arbete har under 2018 bedrivits i första hand inom ramen för formella styrelsemöten. Därutöver har upprätthållits en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör, styrelsens ordförande och ledningsgruppen i syfte att säkerställa att styrelsen fått tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och för att kontrollera att styrelsens beslut verkställts.

Styrelsen har under 2018 arbetat med strategiska frågor rörande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt beslut om de förvärv av ytterligare fastigheter som genomförts under året och pågående och planerade bostadsutvecklingsprojekt. Därtill har styrelsen fattat beslut kring finansiering inklusive emission av obligationer.

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsearbetet med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsens utskott

Styrelsens har bedömt att det för närvarande inte finns behov av att inrätta utskott för hantering av frågor inom styrelsen. De uppgifter som enligt Kodex ska utföras av ett ersättningsutskott samt hantering av ersättningsfrågor har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet.

Enligt 8 kap. 49a § aktiebolagslagen är Genova skyldigt att ha ett revisionsutskott om det inte beslutar att styrelsen istället ska fullgöra de uppgifter som ankommer på revisionsutskottet. De uppgifter vilka ankommer på revisionsutskottet att utföra har fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet.

Revision

Revisorn ska granska Genovas årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Vid årsstämman 2018 omvaldes som revisor i Genova det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young. Huvudansvarig revisor är Henrik Nilsson, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Styrning och organisationsstruktur

Styrdokument

- finanspolicy
- informationspolicy
- insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- medarbetarhandbok

Verkställande direktör

Genovas verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt av styrelsen antagna instruktioner för verkställande direktören och för finansiell rapportering. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för bland annat att bolagsordningen, direktiv från bolagsstämman, styrelsens arbetsordning och andra av styrelsen utfärdade riktlinjer och anvisningar efterlevs. Den verkställande direktören svarar vidare för att bolagets finanspolicy, informationspolicy och insiderpolicy inklusive loggboksrutiner följs. Verkställande direktör är även ansvarig för att den interna organisationen och kontrollen är ändamålsenlig.

Michael Moschewitz tillträdde som verkställande direktör för Genova den 1 oktober 2017 och efterträdde Andreas Eneskjöld som kvarstår som styrelseledamot. Ytterligare information om verkställande direktör Michael Moschewitz redovisas på sidan 68 i avsnittet Ledande befattningshavare. Där finns information om födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Styrelsen utvärderar fortlöpande verkställande direktörens arbete och behandlar utvärdering av verkställande direktören vid ett styrelsemöte under året.

Koncernledning

Genovas koncernledning består av följande medlemmar:

Michael Moschewitz, VD

Linda Frisk, Försäljningschef

Edvard Schéele, CFO

Henrik Sandström, Fastighetschef

Henrik Raspe, Creative Director

Peter Lövgren, Chef Affärsutveckling

Anna Molén, Chef Stadsutveckling

Ägarstruktur och styrning av underkoncerner

Koncernen består huvudsakligen av moderbolaget Genova Property Group AB (publ) och tre underkoncerner under Genovas helägda dotterbolag Genova Fastigheter AB, Genova Nyproduktion AB och Genova Hus Holding 1 AB samt därutöver, ett antal ytterligare bolag som befinner sig direkt under Genova. Genova har röstmajoritet i samtliga tre underkoncerner. Storleken av Genovas ägarandel i vissa av bolagen i de respektive koncernerna varierar dock då ledande befattningshavare i koncernen är delägare i koncernens fastighetsprojekt och förvaltningsfastigheter. Denna struktur med delägarskap har utformats av bolagets huvudägare och styrelseordförande Micael Bile i syfte att attrahera och behålla nyckelpersoner samt utgöra ett lämpligt instrument för att förena de ledande befattningshavarnas intressen med koncernens och därigenom generera en positiv utveckling. Följande personer i bolagets ledning och styrelse har innehav i ett eller flera av dotterbolagen: Michael Moschewitz, VD, Andreas Eneskjöld, styrelseledamot med uppdrag i bolaget och Henrik Raspe, styrelseledamot och creative director. Dessa personers saminvesteringar i dotterbolag regleras genom särskilda investeringsavtal. Det är bolagets uppfattning att dessa saminvesteringar genomförs på marknadsmässiga villkor.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämma den 21 maj 2018 beslutades att arvode ska utgå med 100 000 kr per styrelseledamot med undantag för styrelseledamot som också är anställda i koncernen, som ska erhålla en ersättning om 90 000 kr i månaden samt tjänstebilsförmån.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Bolaget har inte fastställt riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Genom att analysera relevanta osäkerhetsfaktorer som är mer eller mindre påverkbara och arbeta strukturerat med att hantera dessa kan Genova minska risken för en negativ påverkan på koncernen och verksamheten. Risker som Genova kan exponeras för kan indelas i marknadsrelaterade, verksamhetsrelaterade samt finansiella risker. De finansiella risker som Genova bedömer främst påverkar bolaget beskrivs nedan. Övriga risker och Genovas hantering av dessa beskrivs närmare på sidorna 60–63.

Finansiella risker

Ränterisk

Genovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är en av bolagets största kostnadsposter. Bolaget är exponerat mot ränterisk på det sättet att förändringar i ränteläget påverkar bolagets räntekostnad.

Hantering

Räntekostnader är en stor kostnadspost för Genova och ränterisk bedöms löpande i kalkylen av samtliga förvärv och projekt.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Genovas verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en stor kostnadspost för bolaget. En del av Genovas verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader.

Hantering

Genova arbetar utifrån en fastställd finanspolicy och övergripande mål för finansieringsverksamheten att minimera ränte- och upplåningsrisker. Risken att eventuella problem i ett specifikt bolag påverkar övriga bolag i koncernen negativt minimeras genom principen att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag. Med en stabil finansiell ställning och en diversifierad kapitalbas bedömer Genova att bolaget även fortsatt kommer att kunna erhålla finansiering till goda villkor.

Finansiella åtaganden

Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på kort sikt, när bolaget förvärvar fastigheter genom lån från externa långivare. Om bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter realiserar av relevant kreditinstitut.

Hantering

Genova arbetar utifrån en fastställd finanspolicy och finansiella mål för att i varje skede säkerställa att alla finansiella åtaganden uppfylls.

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Genova förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighetsspecifika försäm-

ringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att bolaget skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter.

Hantering

Merparten av Genovas fastigheter återfinns på marknader som bolaget bedömer ha en stabil efterfrågan på lokaler och bostäder. Hyresgästerna återfinns inom olika sektorer med en hög grad av skattefinansierade samhällsverksamheter med hög kreditvärdighet och för vissa större hyresgäster finns ett flertal olika hyresavtal med olika löptider. Genovas förvaltningsfastigheter marknadsvärderas kvartalsvis och halvårsvis sker även en genomgång av externa, oberoende fastighetsvärderare.

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Inledning

Enligt aktiebolagslagen och Kodens svarar styrelsen för den interna kontrollen av bolaget. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 7.4 och avser bolagets finansiella rapportering.

Struktur för kontroll

Styrelsen för Genova har fastställt ett antal dokument för den finansiella rapporteringen. Bland dessa ingår styrelsens arbetsordning och instruktionen för den verkställande direktören. Dessa säkerställer löpande översyn. Primärt åvilar det dagliga arbetet för att upprätthålla kontroll verkställande direktör. Som framgått ovan behandlas vid varje styrelsemöte verkställande direktörs rapporter.

Riskbedömning

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker riskhantering samt möjligheter. Strukturen för riskhantering framgår av de styrdokument som antagits av Genova vilka är arbetsordning för styrelse, instruktion för verkställande direktör, finanspolicy samt informationspolicy. Riskhanteringen är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Se vidare ovan i avsnittet "Risker och riskhantering".

Kontrollaktiviteter

De risker som identifieras avseende finansiell rapportering hanteras genom de kontrollaktiviteter som finns beskrivna i bland annat styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör, finanspolicy och informationspolicy. Kontrollaktiviteternas syfte är att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar görs är:

- Styrelsemöten
- Månadsrapporter upprättade av bolagets verkställande direktör i enlighet med bolagets instruktion för rapportering av bolagets ekonomiska information
- Ledningsgruppsmöten
- Affärsområdesmöten

Genova utvecklar kontinuerligt sina kontrollaktiviteter i syfte att uppnå en så ändamålsenlig organisation som möjligt.

Information och kommunikation

Rutiner för Genovas informationsgivning är fastslagna i bolagets informationspolicy samt i instruktionen för den verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen. Rutinerna syftar till att säkerställa att extern och intern informationslämning sker i rätt tid, är korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig.

Den interna information som tas fram inom ramen för bolagets kontrollaktiviteter kommuniceras mellan styrelse, verkställande direktör samt ledning vilket skapar underlag för att fatta korrekta beslut.

Styrning och uppföljning

Kontinuerlig uppföljning sker genom att verkställande direktör upprättar månadsrapporter vilka ska innehålla information om bland annat resultaträkning för aktuell månad, ackumulerat resultat jämfört med budget och förgående år, budgeterad resultaträkning för helår jämfört med utfall för förgående år, likviditetsuppföljning mot budget och balansräkning för aktuell månad.

Behov av internrevision

Det i det förgående beskrivna arbetet med intern kontroll avseende finansiell rapportering medför sammantaget att styrelsen inte anser det motiverat att ha en särskild funktion för internrevision.

Revisors yttrande om Bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Genova Property Group AB, org. nr 556864-8116

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 72–77 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 12 april 2019

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Finansiell information

80	Förvaltningsberättelse
87	Koncernens rapport över totalresultat
88	Koncernens balansräkning
89	Koncernens rapport över förändring i eget kapital
90	Koncernens rapport över kassaflöden
91	Moderbolagets rapport över totalresultat
92	Moderbolagets balansräkning
93	Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital
94	Moderbolagets rapport över kassaflöden
95	Redovisningsprinciper samt noter
122	Revisionsberättelse
126	Definitioner
127	Information till aktieägare
127	Kontakt





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Genova Property Group AB (publ), organisationsnummer 556864-8116, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2018. Genova Property Group AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Genova Property Group AB tillsammans med dess helägda dotterbolag benämns även Genova eller koncernen.

Allmänt om verksamheten

Genova är ett modernt och personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på Storstockholm och Uppsala.

2006 grundas Genova Property Group, Genova, då som ett fastighetsbolag med en mindre fastighetsportfölj. Sedan dess har ett stabilt och diversifierat bestånd av förvaltningsfastigheter i attraktiva lägen byggts upp via förvärv och egen produktion. I dag förvaltar Genova fastigheter till ett värde om cirka 2 300 Mkr, exklusive pågående nyanläggningar om cirka 300 Mkr, och kompletterar löpande med nya fastigheter med utvecklingspotential. Fastighetsbeståndet präglas av stabila hyresgäster inom såväl offentlig sektor som privat verksamhet, exempelvis dagligvaruhandel, och en aktiv förvaltning.

Med stabila kassaflöden från fastighetsportföljen finns en solid och trygg grund för finansiering av projektutveckling av bostäder, främst hyresrätter, och samhällsfastigheter, såsom äldre- och omsorgsboenden. Genova utvecklar unika bostäder i attraktiva lägen. Hem som är vackrare, mer personliga och har en högre komfort än dagens många standardlösningar. Därtill arbetar Genova som samarbetspartner för Sveriges kommuner och landsting med målet att skapa flexibla helhetslösningar för olika former av vård- och omsorgsboenden.

Genova är därmed aktiv i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och utveckling där merparten sker för egen förvaltning och ofta med uppdraget att bidra i utveckling av nya stadsdelar.

Organisation och medarbetare

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under året till 26 (21) varav 10 (8) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning. För mer information om organisationen och ledande befattningshavare se not 10.

Bolagsstyrning

Styrning, ledning och kontroll av Genova Property Group fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen samt interna regler och föreskrifter. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö finns inom Genova interna styrdokument som anger riktlinjer för ansvarsfördelning och delegering, såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attestordning samt andra styrdokument.

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Genovas årsredovisning 2018 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt Bolagsstyrningsrapport på sidorna 70–76.

Ägarförhållanden och aktier

Genova Property Group har två aktieslag – stamaktier som är onoterade och ägda till 80 procent av Micael Bile genom Tranviks Udde AB, och till 20 procent av Andreas Eneskjöld genom Holocen AB, samt preferensaktier som sedan den 15 december 2015 är noterade på Nasdaq First North Premier. Genova hade vid årets slut 1 345 preferensaktieägare. Per den 31 december 2018 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 53 000 000, varav 50 000 000 aktier utgjordes av stamaktier och 3 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier. Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som betalas ut kvartalsvis.

Väsentliga händelser under 2018

Första kvartalet

- I januari färdigställdes Brf Storsjöstrand i Östersund och inflyttning skedde i samtliga 53 bostäder. Inflyttningarna medförde inflöde av likvida medel till Genova om cirka 100 Mkr.
- I februari förvärvade Genova fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg, Stockholm, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 166 Mkr före avdrag för latent skatt. Den strategiskt belägna fastigheten med närhet till publika transporter har en total uthyrbar area om 6 000 kvm och är fullt uthyrd till Stockholms stad som bedriver skolverksamhet i lokalerna på ett hyresavtal som sträcker sig till 2024. Tillträdesdagen var den 28 mars 2018.
- Under februari skedde färdigställande och inflyttning av den första etappen i Brf Balneum i Gröndal. Färdigställande och inflyttningar skedde sedan löpande fram till slutet av året. Inflyttningarna medförde ett väsentligt nettoinflöde av likvida medel till Genova om cirka 400 Mkr.
- I mars tecknades avtal om förvärv av fastigheten Veddesta 5:12 i Järfälla, Stockholm, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 188 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheten, med en total uthyrningsbar area om 5 600 kvm, är fullt uthyrd till Hoom Home & Hotell på ett 20-årigt hyresavtal och har ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. Tillträdesdag var den 2 maj 2018.
- I mars frånträdde fastigheten Knarrarnäs 6 och fastigheten Brynjan 5 tillträdde. Båda fastigheterna ingick i den bytesaffär med Klöver som genomfördes i oktober 2017.
- Under kvartalet har en bostad sålts till ett underliggande försäljningsvärde om 2 Mkr i slutförsäljningen av den andra etappen av projektet Botanikern i Uppsala. Över 90 procent av de två första etapperna är sålt. Under sommaren sker säljstart av den tredje och sista etappen.

Andra kvartalet

- I april tillträdades fastigheterna Mackmyra 20:18 och Mackmyra 20:19 i Valbo utanför Gävle. Fastigheterna förvärvades i december 2017 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 64 Mkr.
 - I april tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 1 700 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Popup Padel AB. Hyresavtalet löper i 3,5 år med en årshyra om cirka 1 Mkr.
 - I april tecknades hyresavtal med Sungard Availability Services om 2 100 kvm i fastigheten Lillsätra 2 i Stockholm med ett hyresvärde om cirka 2,6 Mkr och en löptid på 10 år.
 - I april förlängdes och utökades hyresavtalet i 15 år med Uppsala Läns Landsting för Folkhälso- och sjukvårdens räkning avseende 1 500 kvm i fastigheten Luthagen 13:2 i Uppsala (Seminariet) med ett årligt hyresvärde om cirka 2,7 Mkr.
 - I april relanserades framgångsrikt projektet Liljegatan 1 i Uppsala där tre hus kommer uppföras om totalt 48 lägenheter. Totalt 15 bostäder har sålts hittills, motsvarande drygt 60 procent av den första etappen. Byggstart av projektet kommer att ske under tredje kvartalet 2018.
 - I maj tillträdades fastigheten Veddesta 5:12 i Järfälla, Stockholm. Fastigheten förvärvades i mars 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 188 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt.
 - Under kvartalet tecknades hyresavtal med Norlandia avseende nybyggnadsprojekt i Knivsta respektive Norrtälje för uppförande av äldreboenden och förskolor.
- Hyresavtalen i Knivsta omfattar 5 000 kvm för uppförande av ett äldreboende och en förskola med ett bedömt hyresvärde om cirka 9,5 Mkr på årsbasis och med löptider på 30 år äldreboendet och 15 år för förskolan. Planerad byggstart under tredje kvartalet 2018 med planerat färdigställande under fjärde kvartalet 2019.
- I Norrtälje är hyresavtal tecknade på 15 år avseende uppförande av ett äldreboende och en förskola om totalt cirka 7 100 kvm med ett bedömt hyresvärde om cirka 15 Mkr på årsbasis. Planerad byggstart under 2019.
- Under kvartalet har tolv bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om 60 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.

Tredje kvartalet

- I juli tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 2 100 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Tolga Food AB. Hyresavtalet löper i fem år med en årshyra på cirka 1,1 Mkr.
- I augusti startade byggnationen av ett äldreboende och en förskola i Knivsta om cirka 5 000 kvm med ett planerat färdigställande under tredje kvartalet 2019. Samtliga ytor är uthyrda till Norlandia på med löptider på 15 respektive 20 år och med ett årligt hyresvärde om 9,5 Mkr.
- I september emitterades företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 200 Mkr inom ramen för bolagets obligationslån om 750 Mkr. Totalt utestående obligationslån uppgår till 500 Mkr och löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent. Obligationerna är noterade på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.
- I september avyttrades och frånträdades fastigheterna Härjarö 5:2 och 5:3 i Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om 12,5 Mkr.
- Under kvartalet har fyra bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om 19,5 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.

- I november tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 6 000 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro med Riddermarks Bil AB. Hyresavtalet löper i fem år med ett årligt hyresvärde på cirka 3,6 Mkr. Genom ett framgångsrikt uthyrningsarbete är nu fastigheten i det närmaste fullt uthyrd igen efter att Coop lämnade 15 000 kvm i slutet av 2017.
- I november tecknades nya hyresavtal i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala med hyresgästerna Scandecor Sweden AB och K360 Nordic AB som hyrt totalt 2 500 kvm på femårsavtal. I fastigheten Runö 7:84 i Åkersberga har Roslagsvatten AB utökat sin yta till totalt 2 200 kvm och förlängt hyresavtalet med åtta år. De nya hyresavtalen innebär att båda fastigheterna är fullt uthyrda.
- I november tecknades avtal om förvärv av fastigheten Boländerna 21:4 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm samt cirka 34 000 kvm mark som innehåller en outnyttjad kommersiell byggrätt om 8 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd med en genomsnittlig hyreslängd på sex år med ett årligt hyresvärde på cirka 14,1 Mkr. Tillträde skedde i december 2018.
- I november tecknades avtal om förvärv av fastigheten Danmarks-Kumla 14:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr. I förvärvet ingår att säljaren uppför byggnader om cirka 5 200 kvm där säljaren kommer att hyra stor del av den uthyrbara ytan. Totalt årligt hyresvärde uppgår till cirka 6,5 Mkr. Tillträde beräknas till det fjärde kvartalet 2019.
- I december tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Sjöborren 5 och 6 i Sollentuna, Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 92,5 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheterna som är helt nybyggda innehar 70 lägenheter och ligger strategiskt belägna i Sollentuna med en total uthyrbara area om cirka 2 600 kvm. Fastigheterna är idag fullt uthyrda till Hoom Home & Hotell på ett 20-årigt hyresavtal och har ett årligt hyresvärde om 6 Mkr. Tillträde beräknas till maj 2019.
- I december tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Sicklaön 393:4 i Nacka och Drevern 1, 3 samt Dvärgspetsen 1 i Skarpnäck till ett underliggande fastighetsvärde om 175 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheten i Nacka innehåller cirka 4 000 kvm kontor samt 11 000 kvm mark i ett mycket bra framtida bostadsläge. Dipart entreprenad och Puma Nordic är största hyresgäster. Fastigheterna i Skarpnäck ligger strategiskt och innehåller idag cirka 4 000 kvm handel och kontor med drygt 10 000 kvm mark där största hyresgäst är Hemköp. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om cirka 12,3 Mkr. Tillträde till samtliga fastigheter skedde 31 januari 2019.
- I december tecknade Genova tillsammans med Järngrinden avtal om att förvärva fastigheten Borås Gulmäran 8 till ett underliggande fastighetsvärde om 29 Mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 2 600 kvm samt cirka 10 000 kvm mark. Genova och Järngrinden äger sedan tidigare den intilliggande fastigheten Borås Gulmäran 7. Avsikten är att fortsätta förvalta fastigheterna under den inledda detaljplanneprocessen som har till syfte att möjliggöra bostadsutveckling. Tillträde av Borås Gulmäran 8 skedde i januari 2019.
- Under kvartalet såldes sju bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om 15 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

Rörelsens intäkter

Koncernens intäkter uppgick under helåret till 212 Mkr (186) där ökningen framför allt beror på ökade hyresintäkter. Intäkterna härrör från hyresintäkter i förvaltningsportföljen om 128 Mkr (108), försäljning i pågående bostadsprojekt om 77 Mkr (62), samt från resultat från andelar i joint ventures om 6 Mkr (15). Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj. Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen.

Rörelsens kostnader

Koncernens kostnader uppgick under helåret till -68 Mkr (-57) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till -36 Mkr (-29) där ökningen främst avser ett växande fastighetsbestånd. Övriga externa kostnader uppgick till -18 Mkr (-14).

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick under helåret till 280 Mkr (146). Ökningen härrör främst från ökad intjäning i förvaltningsportföljen samt från värdeförändringar, vilka medfört en positiv resultateffekt om 136 Mkr (17).

Finansiella poster och skatt

Koncernens finansiella intäkter uppgick under helåret till 11 Mkr (3) vilket förklaras i huvudsak av positiva valutakurseffekter. Koncernens finansiella kostnader uppgick under samma period till 55 Mkr (-35) och hänför sig framförallt till en större balansomslutning med fler förvaltningsfastigheter och projekt samt till det utökade obligationslånet under det tredje kvartalet 2018. De finansiella kostnaderna ska ses i förhållande till att de räntebärande skulderna ökade under perioden från 1 285 Mkr till 1 795 Mkr, inklusive det utökade obligationslånet.

En återföring av tidigare redovisad uppskjuten skatt i samband med fastighetsförvärv har gjorts i det fjärde kvartalet 2018. Justeringen innebär att uppskjuten skatt endast redovisas i koncernen på temporära skillnader som uppstår från och med tillträdesdagen.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 271 Mkr (-191), där förändringen främst är en effekt av reglering av fordringar på bostadsrättsföreningar i samband med inflyttningar. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -592 Mkr (-134) vilket huvudsakligen förklaras av genomförda förvärv och försäljningar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 411 Mkr (352) som ett resultat av ökad belåning i samband med förvärv samt lämnad utdelning. Sammantaget ökade likvida medel från 87 Mkr till 177 Mkr. Total tillgänglig likviditet uppgick till 227 Mkr och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr.

Finansiering och likviditet

Genova bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2018 till 1 135 Mkr (1 008) och soliditeten till 36 procent (39). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 62 procent (66).

Räntebärande skulder

Värdet på koncernens fastigheter och projekt uppgick per den 31 december 2018 till 2 600 Mkr. Koncernen hade per den 31 december 2018 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 1 795 Mkr (1 285) vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 62 procent (66) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,3 procent (3,2 procent inklusive obligationslånet) per den 31 december 2018 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 36 procent (39).

Inflyttningar i färdigställda projekt under 2018 har stärkt likviditeten och sänkt belåningsgraden. Hela projektet Botanikern kommer att flyttas in under Q1-Q3 2019, vilket kommer att stärka Genovas likviditet.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 31 december 2018 till 2,3 år. Arbetet med att förlänga löptiden på banksskulder som förfaller fram till år 2021 har initierats och kommer att genomföras under Q2-Q3 2019. Under första kvartalet 2018 tecknade Genova avtal om ett räntetak (cap) som begränsar den underliggande räntan till 2 procent för totalt 300 Mkr av låneportföljen från och med 1 april 2018 med en fyraårig löptid. Vid helårets utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 31 december 2018 uppgick till 1 300 Mkr (945) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

I september emitterades företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 200 Mkr inom en ram för bolagets obligationslån om 750 Mkr. Totalt utestående obligationslån uppgår efter emissionen till 500 Mkr och löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent. Obligationerna är noterade på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Under det första kvartalet 2018 återköpte Genova obligationer motsvarande 3 procent av det utestående kapitalet per bokslutsdagen.

Finanspolicy

Koncernens soliditet ska över tid uppgå till minst 35 procent. Genova kan dock tillåta att soliditeten understiger 35 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Genova är att minimera ränte- och upplåningsrisker. Genovas ekonomiavdelning ansvarar för bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse. Ekonomiavdelningen fastställer ramar för hur såväl koncernens kort- respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas och vilka risker som ska tillåtas. Genova utgår från målet att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag, vilka finansieras eller säkerställs individuellt i respektive bolag. Målet innebär vidare att inga lån ska lämnas och ingen säkerhet ställas, mellan och för de olika individuella bolagen. Härigenom minimeras

risken att eventuella problem i ett specifikt bolag påverkar övriga bolag i koncernen negativt. Genova har som mål att gruppens lånefinansiering ska ske med hjälp av minst två banker. Per idag har Genova säkerställt långsiktig finansiering från fem svenska banker och diskussioner pågår med ytterligare banker för att diversifiera finansieringsstrukturen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Risker som Genova kan exponeras för kan indelas i marknadsrelaterade, strategiska och operationella, regulatoriska samt finansiella risker.

Genova är som fastighetsägare och bostadsutvecklare beroende av att kunna erhålla finansiering till rimliga villkor, att hyresgäster kan betala hyror och att andra motparter fullgör sina plikter. Samtidigt påverkas bolaget av eventuella värdeförändringar på bolagets fastigheter. Verksamhet i fastighetssektorn är även i hög grad påverkad av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, selsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera.

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns som en separat del i Genovas årsredovisning 2018 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 60–63.

Miljöarbete

Hållbarhetsaspekten i Genovas verksamhet är viktig för att skapa en långsiktigt attraktiv och resurssnål fastighetportfölj som möter kraven från bostadsköpare och hyresgäster, inte minst i samhällsfastigheter. Genovas mål är att bygga fastigheter som är energieffektiva, har god inomhusmiljö med sunda materialval som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela dess livstid. Fastigheterna ska erbjuda en säker, trygg och hälsosam miljö för dem som bor och arbetar i lokaler och bostäder, vilket i hög grad styrs av lagar och regler. Att arbeta med detta metodiskt och enligt goda rutiner är en central del i Genovas fastighetsutveckling och produktion. Mer information om Genovas miljöarbete återfinns som en separat del i Genovas årsredovisning 2018 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Hållbarhet på sidorna 20–27.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- I januari 2019 inrättade Genova ett nytt affärsområde med fokus på stadsutveckling samt stärkt upp ledningsgruppen med Anna Molén. Anna, som är utbildad planeringsarkitekt, har inom Genova varit ansvarig för stadsutveckling sedan drygt ett år.
- I januari 2019 förlängdes hyresavtalet om cirka 8 500 kvm med hyresgästen Micab i fastigheten Gåshaga Gård 11. Hyresavtalet löper i fem år med ett ökat årligt hyresvärde om 3,6 Mkr.
- I januari 2019 tillträdde fastigheterna Sicklaön 393:4 i Nacka och Drevern 1, 3 samt Dvärgspetsen 1 i Skarpnäck som förvärvades i december 2018.

Framtida utveckling

Koncernen förväntas även fortsättningsvis förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter samt utveckla attraktiva bostads- och hyresrätter. Vidare ska arbetet med att utveckla bolagets verksamhet inom Samhällsfastigheter fortgå och fokus är i regionen kring Stockholm och Uppsala.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (heltal kronor):

Balanserad vinst	94 789 357
Årets vinst	70 178 540
	164 967 897
Disponeras så att	
Stamaktien: 1,00 kr per aktie i utdelning	50 000 000
Preferensaktien: 10,50 kr per aktie i utdelning	31 500 000
I ny räkning överförs	83 467 897
Summa inkomstskatt	164 967 897

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kr per stamaktie, att utbetalas vid två tillfällen med vardera 0,50 kr, samt 10,50 kr per preferensaktie i utdelning, att betalas ut kvartalsvis. Som avstämningsdagar för utbetalningar på preferensaktier föreslår styrelsen den 20 augusti 2019, den 20 november 2019, den 20 februari 2020 och den 20 maj 2020.

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen till 81 500 000 kronor.

Utdelningsföreläggelsens försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänvisning till bestämmelser i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (2005:551), dvs med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens eget kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer. Där inte annat anges är samtliga belopp i de efterföljande räkningarna angivna i tusentals kronor (tkr).

Ägarfördelning per den 31 december 2018

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	100 000	75,66	79,54
Andreas Eneskjöld (via bolag)	10 000 000	39 729	18,94	19,90
Avanza Pension	0	421 339	0,87	0,09
RBC Investor Services Bank SA	0	257 509	0,49	0,05
JRS Asset Management AB	0	179 563	0,34	0,04
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	142 635	0,27	0,03
Ålandsbanken	0	100 372	0,19	0,02
Ernstström Finans	0	75 000	0,14	0,01
EOJ 1933 AB	0	60 000	0,11	0,01
Peter Lindell	0	58 000	0,11	0,01
Susanne Hobohm	0	50 000	0,09	0,01
Socialdemokratiska Arbetarepartiet	0	50 000	0,09	0,01
Mijesi Aktiebolag	0	41 750	0,08	0,01
Övriga	0	1 424 103	2,88	0,31
Total	50 000 000	3 000 000	100,00	100,00

Översikt resultat och ställning

NYCKELTAL	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Mkr	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Hysesintäkter	127,7	108,5	76,3	55,7	36,6	26,6
Resultat från bostadsproduktion	76,6	62,0	70,9	76,1	48,4	13,1
Värdeförändringar	135,8	17,2	28,3	62,2	242,4	36,8
Årets resultat	263,9	121,7	105,7	131,1	251,9	35,7
Finansiell ställning						
Balansomslutning	3 184,2	2 594,0	2 178,6	1 801,5	1 059,2	622,2
Förvaltnings- och projekteringsfastigheter	2 600,2	1 827,1	1 636,7	1 377,2	873,7	456,2
Eget kapital	1 135,0	1 008,2	927,2	714,9	456,8	239,1
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 309,9	945,3	846,5	782,8	442,0	289,8
Soliditet, %	36	39	43	40	43	38
Belåningsgrad fastigheter, %	62	66	50	57	46	60
Uthyrbar yta, kvm	136 015	115 761	109 495	80 088	64 165	33 897
Resultat per stamaktie, kr	4,22	1,59	1,88	2,60	428	53
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000	50 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	49 583 333	50 000 000	50 000
Antal utestående preferensaktier	3 000 000	3 000 000	3 000 000	1 800 000.	i.u.	i.u.

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	6	127 690	108 468
Resultat från bostadsproduktion	5	76 600	62 000
Övriga rörelseintäkter	7	1 428	1 202
Resultat från andelar i joint ventures	34	5 798	14 604
Summa rörelsens intäkter		211 517	186 274
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	8	-35 521	-29 392
Övriga externa kostnader	9	-18 141	-14 364
Personalkostnader	10	-11 987	-12 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-1 962	-767
Summa rörelsens kostnader		-67 611	-57 447
Värdeförändringar	13, 14, 23	135 775	17 229
Rörelseresultat		279 681	146 056
Finansiella intäkter	11	10 694	3 242
Finansiella kostnader	11	-54 984	-34 971
Resultat från finansiella poster		-44 290	-31 729
Resultat före skatt		235 392	114 326
Inkomstskatt	12	28 474	7 406
Årets resultat		263 865	121 733
Övrigt totalresultat för året		-	-
Årets totalresultat		263 865	121 733
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		242 460	111 176
Innehav utan bestämmande inflytande		21 405	10 557
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		242 460	111 176
Innehav utan bestämmande inflytande		21 405	10 557
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr*		4,22	1,59
Resultat per preferensaktie**		10,5	10,5
Genomsnittligt antal stamaktier		50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal preferensaktier		3 000 000	3 000 000

* Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

** Årets utdelning till preferensaktieägarna fördelat på 3 000 000 utestående preferensaktier.

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	2 270 871	1 596 800
Pågående nyanläggningar	14	279 040	210 746
Inventarier	15	5 568	2 037
Uppskjutna skattefordringar	12	67 812	58 183
Onoterade aktier	16	1 352	1 352
Andelar i joint ventures	34	62 377	54 828
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	18	77 600	15 700
Övriga långfristiga fordringar	20	8 346	8 494
Summa anläggningstillgångar		2 772 966	1 948 139
Omsättningstillgångar			
Projekteringsfastigheter	21	50 330	19 574
Hysesfordringar och kundfordringar	22	1 657	221
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	18	-	186 300
Övriga fordringar	23	165 722	344 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	16 965	7 591
Likvida medel	25	176 515	87 405
Summa omsättningstillgångar		411 189	645 883
SUMMA TILLGÅNGAR		3 184 155	2 594 022
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	26		
Aktiekapital		530	530
Övrigt tillskjutet kapital		319 692	319 692
Balanserat resultat inklusive årets resultat		748 718	649 850
Innehav utan bestämmande inflytande		66 057	38 099
Summa eget kapital		1 134 997	1 008 172
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	27	881 859	807 367
Obligationslån	28	479 559	294 637
Övriga långfristiga skulder	29	3 622	2 756
Uppskjutna skatteskulder	12	133 329	144 925
Summa långfristiga skulder		1 498 369	1 249 685
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	27	421 936	137 894
Leverantörsskulder		50 334	43 414
Aktuella skatteskulder		5 736	3 753
Övriga skulder	30	27 068	91 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	45 715	59 703
Summa kortfristiga skulder		550 789	336 166
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 184 155	2 594 022

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat			
Ingående balans per 2017-01-01	530	319 692	584 698	904 921	22 239	927 157
Totalresultat						
Årets resultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Övrigt totalresultat						
Summa Totalresultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			478	478	5 303	5 781
Utdelning			-46 500	-46 500		-46 500
Summa Transaktioner med aktieägare			-46 022	-46 022	5 303	-40 719
Utgående balans per 2017-12-31	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Ingående balans per 2018-01-01	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Totalresultat						
Årets resultat			242 460	242 460	21 405	263 865
Övrigt totalresultat						
Summa Totalresultat			242 460	242 460	21 405	263 865
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			-12 092	-12 092	6 553	-5 539
Utdelning			-131 500	-131 500		-131 500
Summa Transaktioner med aktieägare			-143 592	-143 592	6 553	-137 039
Utgående balans per 2018-12-31	530	319 692	748 718	1 068 940	66 057	1 134 997

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		279 680	146 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
– Återläggning av avskrivningar		1 962	767
– Övriga poster ej kassapåverkande	32	-218 173	-93 833
Erhållen ränta		10 694	3 242
Erlagd ränta		-43 919	-31 597
Betald skatt		8 742	4 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		38 986	29 029
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekteringsfastigheter		-34 873	-1 188
Förändring kundfordringar		-1 436	237
Förändring övriga rörelsefordringar		352 929	-150 712
Förändring leverantörsskulder		6 920	4 832
Förändring övriga rörelseskulder		-91 560	-74 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten		270 966	-191 898
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	13, 14	-707 566	-278 517
Investeringar i inventarier	15	-5 493	-218
Försäljning av förvaltningsfastigheter	13	118 500	108 500
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar		2 197	-
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	36 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-592 362	-133 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		639 984	482 626
Amortering av lån		-95 662	-89 589
Lämnad utdelning		-131 500	-46 500
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande		-2 317	5 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		410 505	352 139
Periodens kassaflöde		89 110	26 260
Likvida medel vid periodens början		87 405	61 145
Likvida medel vid periodens slut		176 515	87 405

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Summa rörelsens intäkter		-	-
Övriga externa kostnader		-51	-2
Summa rörelsens kostnader		-51	-2
Rörelseresultat		-51	-2
Erhållen utdelning från andelar koncernföretag		90 000	-
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag		-3 637	-23 739
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 473	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-23 660	-14 079
Resultat från finansiella poster		64 176	-37 818
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 413	-
Lämnade koncernbidrag		-475	-
Resultat före skatt		67 063	-37 820
Skatt på årets resultat	12	3 116	3 098
Årets resultat		70 179	-34 722

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	13 982	13 882
Uppskjutna skattefordringar	12	9 597	6 482
Fordringar hos koncernföretag	19	581 793	488 605
Övriga fordringar	23	14 050	14 050
Summa finansiella anläggningstillgångar		619 422	523 018
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	9 031	-
Likvida medel	25	156 684	63 070
Summa omsättningstillgångar		165 715	63 070
SUMMA TILLGÅNGAR		785 137	586 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		530	530
Summa bundet eget kapital		530	530
Fritt eget kapital			
Överkursfond			-
Balanserat resultat		94 789	261 011
Årets resultat		70 179	-34 722
Summa fritt eget kapital		164 968	226 290
Summa eget kapital		165 498	226 820
Långfristiga skulder			
Obligationslån	28	479 559	294 637
Summa långfristiga skulder		479 559	294 367
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	19	140 080	55 990
Övriga skulder		-	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	-	3 642
Summa kortfristiga skulder		140 080	64 634
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		785 137	586 088

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2017-01-01	530	134 195	192 773	-19 456	308 041
Omföring i ny räkning		-134 195	114 739	19 456	
Årets resultat				-34 722	-34 722
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-46 500		-46 500
Summa transaktioner med aktieägare			-46 500		-46 500
Utgående balans per 2017-12-31	530	0	261 011	-34 722	226 820
Ingående balans per 2018-01-01	530	0	261 011	-34 722	226 820
Omföring i ny räkning			-34 722	34 722	
Årets resultat				70 179	70 179
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-131 500		-131 500
Summa transaktioner med aktieägare			-131 500		-131 500
Utgående balans per 2018-12-31	530	0	94 789	70 179	165 498

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-51	-2
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Erhållen ränta		1 473	-
Erlagd ränta		-23 660	-14 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-22 238	-14 081
Förändring rörelsefordringar		-9 031	-
Förändring rörelseskulder		-37 373	53 642
Summa förändringar i rörelsekapital		-46 404	53 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-68 642	39 561
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i koncernföretag		-100	-40
Utlåning till koncernföretag		-	-252 243
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-47
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-100	-252 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Inlåning från koncernföretag		115 083	-
Upptaget obligationslån		178 773	294 637
Lämnad utdelning		-131 500	-46 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		162 356	248 137
Periodens kassaflöde		93 614	35 369
Likvida medel vid periodens början		63 070	27 701
Likvida medel vid periodens slut		156 684	63 070

Redovisningsprinciper samt noter

Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning och koncernårsredovisning omfattar det svenska moderbolaget Genova Property Group AB, organisationsnummer 556864-8116, och dess dotterbolag, nedan benämnt "Genova" eller koncernen. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning samt produktion av bostadsrätter.

Moderföretaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Styrelsen har den 12 april 2019 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 20 maj 2019.

NOT 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Genova har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRIC sådana de antagits av EU. Utöver detta har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av förvaltningsfastigheter, vilka värderats till verkligt värde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Utöver detta krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. För de områden som innefattar en hög grad av bedömning som är komplexa, eller där antaganden och uppskattningar har gjorts av väsentlig betydelse för koncernen, har information lämnats om detta i not 4.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan.

Övergång till IFRS 9

Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på koncernens eget kapital per den 1 januari 2018. Aktier och andelar redovisas enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultatet jämfört med verkligt värde via övrigt totalresultat under IAS 39. Förändringen har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Förutom omklassificeringen av aktier och andelar har övergången till IFRS 9 inte föranlett några förändringar i klassificering och värdering av finansiella instrument annat än benämningen av klassificeringskategorierna: Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder under IAS 39 klassificeras och värderas under IFRS 9 till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen fortsätter under IFRS 9 att klassificeras och värderas till verkligt värde via resultatet. Koncernen har inte identifierat några finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Effekten av den första tillämpningen av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Av den anledningen har ingen ytterligare reservering gjorts vid övergången, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ej har påverkats.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 16 Leasingavtal

Från och med 1 januari 2019 ersätter IFRS 16 Leasingavtal nuvarande standard IAS 17 Leasingavtal och tillhörande tolkningar IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal, SIC 15 och SIC 2017. Koncernen kommer att tillämpa standarden från och med den 1 januari 2019.

Vid övergången till IFRS 16 kommer koncernen att tillämpa den förenklade övergångsmetoden, vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte kommer att räknas om. Leasingskulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgår för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingskulden justerat för förutbetalda eller upplupna leasingavgifter redovisade i rapporten över finansiell ställning vid första tillämpningsdagen. Leasingavtal med en kvarvarande löptid understigande 12 månader vid tidpunkt för övergång till IFRS 16 klassificeras som korttidsleasingavtal i enlighet med lätttnadsregeln vid övergången och kostnadsförs. Övergången till IFRS 16 medför ingen effekt på eget kapital.

Vid övergången kommer koncernen att tillämpa IFRS 16 endast på de avtal som ansågs innehålla leasing under IAS 17 och IFRIC 4 i enlighet med lätttnadsregeln vid övergången i standarden. Koncernens leasingportfölj består av lokalhyra samt bilar vilka utgör de klasser av underliggande tillgångar som koncernen avser att presentera befintliga leasingavtal inom. Vid övergången till IFRS 16 kommer samtliga återstående leasingavgifter hänförliga till operationella leasingavtal nuvärdesberäknats med koncernens marginella låneränta.

Vid införandet av IFRS 16 kommer koncernens balansomslutning att öka med cirka 34 Mkr genom inkludering av nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Av detta är 28 Mkr hänförligt till lokalhyresavtal. Koncernen avser att tillämpa lätttnadsreglerna i standarden och löpande kostnadsföra leasingavtal understigande 12 månader (korttidsleasingavtal) och avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Leasingavgiften som under IAS 17 har redovisats som Övriga externa kostnader i resultaträkningen ersätts av avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna samt ränta på leasingskulden. Leasingavgiften fördelas mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta.

2.2 KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernens ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av Koncernens principer.

Segmentsredovisning

Genovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per två rörelsesegment som innefattar Fastighetsförvaltning och Nyproduktion. Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. Segmenten särredovisas i resultaträkningen och balansräkningen enligt sammanställningen nedan.

Fastighetsförvaltningen följs upp månadsvis utifrån bedömd intjäning som resultatmått och Nyproduktionen följs upp månadsvis utifrån bedömd projektvinst och marginal som resultatmått.

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

IFRS 3 innebär att verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella kvarstående minoritetsägare i den förvärvade verksamheten. Identifierbara tillgångar och skulder innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i resultaträkningen.

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften istället på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen. Ytterligare en skillnad är att transaktionsutgifter redovisas som en del av anskaffningsutgiften i ett tillgångsförvärv.

Se även not 4 som behandlar kritiska bedömningar och uppskattningar vid tillämpning av Genovas redovisningsprinciper, där fråga om rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utvecklas.

Transaktioner med minoritetsaktieägare

(aktieägare utan bestämmande inflytande)

Koncernen redovisar transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från aktieägare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

2.3 INVENTARIER

Alla inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Inventarier	5 år
-------------	------

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkter och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelseintäkter respektive Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

2.4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. I det fall en fastighet förvärvas med flera möjliga användningsområden och där alternativen är att generera hyresintäkter och värdestegringar eller användas för exploatering av bostadsrätter, klassificeras innehavet initialt som förvaltningsfastighet.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter i samband med varje kvartalsbokslut. Två gånger om året görs externa värderingar, annars interna värderingar. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad rapport, med avdrag för försäljningskostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

2.5 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar och sådana immateriella tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är

återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella och immateriella anläggningstillgångar, som tidigare har skrivits ner, görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.6 FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan innehav av onoterade aktier, likvida medel, hyres- och kundfordringar och övriga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar Genova om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyres- och kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapital-instrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyres- och kundfordringar, avtalstillgångar samt leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. Denna metod tillämpas för hyres- och kundfordringar samt för förväntade kreditförluster relaterade till finansiella garantiavtal. Dessa består av bor-

gensförbindelser som företaget har till förmån för lån upptagna av Brf vid finansiering av entreprenaden.

Beräkning av förväntade kreditförluster görs genom individuell genomgång av respektive tillgång och utifrån historik över faktiska kreditförluster.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodo-havanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Jämförelseåret enligt IAS 39

Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017. IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet eller övrigt totalresultat. De investeringar i egetkapitalinstrument som inte hade ett noterat marknadspris på en aktiv marknad och vars verkliga värde inte kunde beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisades till anskaffningsvärde.

Vidare hade IAS 39 en annan metod för reservering för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid en konstaterad kredithändelse, till skillnad från metoden i IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna. Koncernen har inte haft några väsentliga effekter vid övergången från IAS 39 till IFRS 9, se not 22.

Kundfordringar och övriga fordringar

För hyres- och kundfordringar har koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Genova tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

2.7 Kassaflöde

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder. Genova har enbart banktillgodohavanden i nuläget. In- och utbetalningar redovisas i rapport över kassaflöden som är upprättad i enlighet med den indirekta metoden.

2.8 AKTIEKAPITAL OCH BERÄKNING RESULTAT PER AKTIE

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital, se vidare i not 26. Kostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Emissionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori Övrigt tillskjutet kapital.

Beräkning av resultat per stamaktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna, och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

2.9 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till nominellt belopp och därefter till upplupet anskaffningsvärde, vilket i normalfallet anses vara likvärdigt med nominellt belopp då löptiden normalt är kort. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

2.10 UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

2.11 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige, f n 22 procent, där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den

uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av Koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

2.12 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. För närvarande finns inga incitaments- eller bonusprogram inom koncernen.

Pensionsförpliktelser

Koncernföretagen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de uppstår. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av Genova Fastigheter före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

2.13 AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Avsättning för förlustavtal

I projektledningsavtalen med Brf kan koncernen åta sig att köpa de eventuella osålda lägenheter som Brf har vid en viss tidpunkt till ett förutbestämt pris. Utifall att koncernen anser det sannolikt att åtagandet kommer att regleras genom köp av lägenheter och det avtalade priset på dessa bedöms överstiga det verkliga värdet på lägenheterna redovisas en förlustreserv på skillnaden mellan bedömt marknadsvärde och avtalat värde.

2.14 INTÄKTSREDOVISNING

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 i huvudsak från försäljning av fastigheter till kund, vanligen i form av en bostadsrättsförening (Brf) samt projektledning av entreprenad för att bistå kunden i att färdigställa den planerade byggnaden i enlighet med avtalet samt leasingintäkter. Leasingintäkter redovisas i enlighet med IAS 17.

Avtal ingås med kunden samtidigt för försäljning av fastighet och projektledning av entreprenad. Då avtalen förhandlas fram som ett paket med ett enda kommersiellt syfte kombineras avtalen. Koncernen har identifierat två distinkta prestationsåtaganden i avtalen: försäljning av fastighet och projektledning. Projektledning omfattar arbetet med att driva byggnationen och försäljningen till färdigställande och inflyttning. Transaktionspriset består av en fast och en rörlig del. Den fasta delen utgörs av det avtalade priset för fastigheten, medan den rörliga delen påverkas av utfallet i den entreprenad som projektleds för kundens räkning. Den rörliga delen i transaktionspriset beräknas till det mest sannolika beloppet som Genova förväntar sig erhålla och har i sin helhet allokerats till projektlednings-prestationsåtagandet då villkoren specifikt avser bolagets insatser för att uppfylla detta prestationsåtagande. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan/tjänsten, varvid den anses överförd. Standarden definierar tre kriterier för när kontroll övergår över tid. Tre olika kriterier har ställts upp för om prestationsåtagandet uppfylls över tid. Om kunden erhåller omedelbar nytta när åtagandet uppfylls, om Genovas prestation förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar eller om Genovas prestation skapar en tillgång som inte har en alternativ användning för bolaget och bolaget fortlöpande har rätt till betalning för utförd prestation.

Om prestationsåtagandet uppfyller ett av ovanstående kriterier så redovisas intäkten över tid. Annars redovisas intäkten vid en viss tidpunkt. Intäkten för försäljning av fastigheten redovisas vid en tidpunkt då kontrollen anses övergå vid tillträdet till fastigheten. Intäkten för projektledning av entreprenaden redovisas över tid då kontrollen anses övergå till kund i takt med att prestationen utförs.

2.15 LEASING

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Genova redovisar samtliga leasingkontrakt som operationella leasingkontrakt.

2.16 UTDELNINGAR

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

2.17 PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Projekteringsfastigheter avser fastigheter som nyuppförs för bostadsändamål eller för kommersiella ändamål. Produktionskostnader innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader samt räntekostnader.

2.18 SAMARBETSARRANGEMANG

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmotoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

2.19 MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. RFR 2 anger undantag från och tillägg till de av IASB utgivna standarder. Undantagen och tilläggen ska tillämpas från det datum då den juridiska personen i sin koncernredovisning tillämpar angiven standard eller uttalande.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderföretaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

IFRS 16 Leasingavtal

I moderföretaget kommer undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal att tillämpas. Det innebär att moderföretagets principer för redovisning av leasingavtal kommer att vara oförändrade.

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som Genova-koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Notan ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

Moderföretaget innehar i nuläget endast andelar i koncernföretag och koncernmellanhavanden. Nedan beskrivning tar således i sikte på koncernen som helhet.

Riskhanteringen sköts av VD och CFO i samråd med styrelsen. VD och CFO identifierar och utvärderar finansiella risker.

3.2 FINANSIERINGSRISK - LIKVIDITETSRISK

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bl.a. att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av

oförutsedda eller ökade kostnader – på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. I det fall en sådan situation uppstår, där Genova inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kunna uppstå.

Per den 31 december 2018 har koncernen en likviditet om 226 Mkr (137), inklusive en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr (50). Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal. De finansiella nyckeltalen är bl.a. belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Genova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet.

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontrakterade återstående löptiderna.

Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande räntesatserna.

Koncernen, Tkr	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2018				
Upplåning från kreditinstitut, inkl räntebetalningar	421 936	155 770	726 089	-
Upplåning från aktieägare utan bestämmande inflytande	2 900	-	2 655	-
Checkräkningskredit	-	-	-	-
Långfristiga skulder	-	-	480 526	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	50 334	-	-	-
Totalt	475 170	155 770	1 209 270	-
Per 31 december 2017				
Upplåning från kreditinstitut, inkl räntebetalningar	137 894	242 420	623 779	-
Räntebärande lån	40 000	-	-	-
Upplåning från aktieägare utan bestämmande inflytande	419	-	2 258	-
Checkräkningskredit	-	-	-	-
Långfristiga skulder	17 250	17 250	351 750	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	94 815	-	-	-
Totalt	312 119	259 670	977 787	-

3.3 RÄNTERISK

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter Koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Stibor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Huvuddelen av koncernens större krediter utgörs av byggnadskreditiv, som typiskt löper under en byggnadsperiod om 18–24 månader, för att därefter avvecklas. Därutöver har koncernen från tid till annan förvärvslån samt lån från aktieägare utan bestämmande inflytande, vilka ofta har en längre löptid. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

Om STIBOR 3M skulle varit 0,5 procentenheter högre/lägre under 2018 hade koncernens räntekostnader varit cirka 5 600 Tkr högre/lägre för räkenskapsåret. Förändring av resultat och eget kapital hade skett med motsvarande belopp. Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

3.4 KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

Koncernen är exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som Genova ingått avtal om försäljning av, för vilka fordringar finns gentemot köparna, samt aktuella hyres- och kundfordringar. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparten har kreditriskbetyget AAA.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, uppdragsavtal, samt hyres- och kundfordringar. Genova tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på koncernföretag. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran på koncernföretag. Bedömning har gjorts att förväntade kreditförluster inte är väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

3.5 HANTERING AV KAPITALRISK

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Genova kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i Koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2018 och 31 december 2017 var som följer:

Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Total upplåning, inklusive checkräkningskredit (not 27)	1 303 795	945 261
Avgår: Likvida medel	-176 515	-87 405
Nettoskuld	1 127 280	857 856
Totalt eget kapital	1 134 997	1 008 172
Summa kapital	2 262 277	1 866 028
Skuldsättningsgrad	50%	46%

3.6 KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Koncernens finansiella tillgångar och skulder för jämförelseåret 2017 presenteras enligt IAS 39 klassificeringskategorier.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellerna nedan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Koncernen, Tkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2018-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		77 600	77 600	77 600
Onoterade aktier	1 352		1 352	1 352
Övriga långfristiga fordringar	8 346		8 346	8 346
Hysesfordringar och kundfordringar	1 657		1 657	1 657
Övriga fordringar		165 722	165 722	165 722
Upplupna intäkter	164		164	164
Likvida medel		176 515	176 515	176 515
Summa	11 519	419 837	431 356	431 356

Koncernen, Tkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2018-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		881 859	881 859	881 859
Övriga långfristiga skulder		3 622	3 622	3 622
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		428 085	428 085	428 085
Leverantörsskulder		50 334	50 334	50 334
Övriga skulder		27 068	27 068	27 068
Upplupna kostnader		30 436	30 436	30 436
Summa		1 421 404	1 421 404	1 421 404

Koncernen, Tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
2017-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	202 000		202 000
Onoterade aktier		1 352	1 352
Övriga långfristiga fordringar	8 494		8 494
Hysesfordringar och kundfordringar	221		221
Övriga fordringar	344 791		344 791
Upplupna intäkter	1 225		1 225
Likvida medel	87 405		87 405
Summa	644 136	1 352	645 488

Koncernen, Tkr	Övriga finansiella skulder	Summa
2017-12-31		
Skulder i balansräkningen		
Långfristig upplåning från kreditinstitut	807 367	807 367
Övriga långfristiga skulder	2 756	2 756
Kortfristig upplåning från kreditinstitut	137 894	137 894
Leverantörsskulder	43 414	43 414
Övriga skulder	91 401	91 401
Upplupna kostnader	45 602	45 602
Summa	1 128 434	1 128 434

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen på basis av fastigheternas bedömda marknadsvärde. Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga uppskattningar och antaganden görs vid värdering av byggrätter avseende bland annat variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav, kalkylränta. Dessa antaganden baserar sig på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader, men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Se mer information om de antaganden som gjorts under not 13 Förvaltningsfastigheter, vilket också innehåller ett avsnitt om marknadsvärdering.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för utnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar av framtida skattepliktiga överskott i olika beskattningsområden. De största underskottsavdragen hänför sig till Sverige där, de utan tidsbegränsning, kan avräknas mot framtida överskott. För mer information om underskottsavdrag och redovisning av uppskjuten skattefordran, se not 12.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV FÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Intäktsredovisning

Bedömning och begränsning av rörlig ersättning

Transaktionspriset som allokaterats till projektlednings-prestationsåtagandet är rörligt och påverkas av utfallet från Brf:s avtal med entreprenören. Koncernen gör initialt en bedömning om utfallet vilken vanligen innebär att ersättningen delvis begränsas på grund av osäkerheten i utfallet av entreprenaden. Bedömningen uppdateras sedan löpande baseras på historiska erfarenheter från utfall från liknande projekt och uppskattningar om framtiden.

Metod för mätning av förloppet mot ett fullständigt uppfyllande av ett prestationsåtagande

Intäkten för uppfyllandet av projektledningsavtalet redovisas över tid i takt med att arbetet utförs. Koncernen tillämpar en inputmetod för mätning av förloppet baserat på nedlagd kostnad för projektledningen i förhållande till total uppskattad kostnad då metoden bäst återspeglar Genovas insats för att överföra kontrollen för prestationsåtagandet till kund. Koncernen baserar sin bedömning av total kostnad på förutsättningarna för det specifika projektet samt erfarenheter från tidigare projekt.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2018 och 2017 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Kontroll över Bostadsrättsföreningar (Brf)

Genova har utrett huruvida man har kontroll över Brf, vilken då skulle konso-lideras och ingen intäkt skulle redovisas i de fall intäkterna är relaterade till avtal med Brf förrän andelarna i Brf säljs till tredje part. Genova har baserat bedömningen på om inflytande finns över relevanta aktiviteter i Brf, om Genova är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från BRF, samt om Genova genom sitt inflytande kan påverka storleken på avkastningen eventuell avkastning. Brf bildas av från Genova fristående medlemmar som utgör dess styrelse. Genova tecknar avtal med Brf om försäljning av fastighet och projektledning av entreprenad.

Inflytande över relevanta aktiviteter

Inflytandet över beslut om relevanta aktiviteter ska endast avse substantiella beslut. Omfattningen är Brf:s aktiviteter och hur dessa aktiviteter påverkar intressenternas avkastning.

Alla väsentliga beslut tas normalt på ett tidigt stadium då avtal tecknas mellan Brf och främst Genova och banken som finansierar Brf. Därefter är relevanta aktiviteter i stor utsträckning förutbestämda i avtal och omfattningen av relevanta aktiviteter att fatta beslut om avseende

Brf:s aktiviteter är därför begränsade för både Genova och Brf:s styrelse. Tecknande av avtal är i sig inte ett uttryck för utövande av inflytande eftersom avtalen ingås mellan oberoende parter på marknadsmässiga villkor. Däremot är avtalen kritiska för Brf:s ekonomi. Brf har inflytande att aktivt påverka utformningen av de slutliga avtalen med främst Genova, entreprenören och banken.

Den för Brf särskilt utformade godkännandeprocéduren av ekonomisk plan och nödvändiga förutsättningar för erhållande av genomförandegarantier innebär att alla beslut tas på ett tidigt stadium, inklusive förvärv av fastighet och byggrätt, samt tecknande av entreprenadkontraktet och projektledningsavtal. tecknas av styrelsen i Brf.

Ifråga om det första kontrollkriteriet avseende inflytande över relevanta aktiviteter i Brf är slutsatsen att Genova inte innehar sådant inflytande över Brf.

Exponering för rörlig avkastning från Brf

Genovas intäkter från Brf är rörlig och till stor del påverkbar av Genova. Bedömning utgår ifrån att variabiliteten ska hänföras till Brf:s aktiviteter, inte till Genovas aktiviteter från projektledningsavtalet.

Framgången i försäljning av lägenheter är viktig för Genovas åtagande ifråga om garantier till Brf. Både i form av borgensförbindelse och åtagande att köpa osålda andelar i Brf. Den historiska risken och kostnaden för Genova har erfarenhetsmässigt varit mycket låg, varvid den rörliga avkastningen haft en oväsentlig påverkan på Genova.

Ifråga om det andra kontrollkriteriet avseende exponering för rörlig avkastning från Brf är slutsatsen att Genova inte innehar exponering i den utsträckningen att det medför kontroll över Brf.

Användning av inflytande till att påverka avkastning

En viktig aktivitet är framgången i försäljning av bostadsrätter vilket påverkar Genovas kostnader för garantiåtaganden. Försäljningen av bostadsrätter handhas i första hand av den mäklare som Brf anlitar. Genova kan påverka försäljningen, men kan inte styra över den. Däremot är Genova beroende av en framgångsrik försäljning eftersom det minskar omfattningen av garantiåtagandet. Det bör även noteras att garantiåtaganden av liknande karaktär är vanliga i entreprenadavtal med andra parter än Brf för att göra det förmånligt för motparten att ingå avtal vid en tidigare tidpunkt och som ett alternativ till rabatter av priset.

Genovas bedömning är därför att det tredje kriteriet att både ha inflytande och att kunna utnyttja inflytandet för att påverka sin avkastning inte är uppfyllt. Sammanfattningsvis uppfyller inte Genova kriterier för att anses ha ett bestämmande inflytande över Brf och på dessa grunder konsolideras inte Brf.

Not 5 Segmentredovisning

Genovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per två rörelsesegment som innefattar Fastighetsförvaltning och Nyproduktion. Segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. Segmenten särredovisas i resultaträkningen och balansräkningen enligt sammanställningen nedan.

Fastighetsförvaltningen följs upp månadsvis utifrån bedömd intjäning som resultatmått och Nyproduktionen följs upp månadsvis utifrån bedömd projektvinst och marginal som resultatmått.

Intäkter från svenska kunder utgör 100 procent (100) av koncernens totala intäkter. Av anläggningstillgångar är 93 (91)procent fördelade till Sverige medan 7 (9) procent är fördelade till Spanien. Koncernen har två kunder som vardera stod för mer än 10 procent av dess intäkter 2018. Dessa kunders totala andel av intäkterna uppgick till 30 procent. För 2017 fanns det en kund som stod för mer än 10 procent av intäkterna. Denna kunds andel av intäkterna utgjorde 27 procent. För båda åren avser dessa kunder segmentet Nyproduktion.

Tkr	2018				2017			
	Fastighets- förvaltning	Ny- produktion	Ej fördelat	Totalt	Fastighets- förvaltning	Ny- produktion	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	127 690			127 690	108 468			108 468
Resultat från bostadsproduktion		76 600		76 600		62 000		62 000
Summa intäkter	127 690	76 600		204 290	108 468	62 000		170 468
Fastighetskostnader	-35 521			-35 521	-29 392			-29 392
Summa kostnader	-35 521			-35 521	-29 392			-29 392
Bedömd intjäning/projektvist	92 170	76 600		168 770	79 076	62 000		141 076
Övriga rörelseintäkter			1 428	1 428			1 202	1 202
Resultat från andelar i joint ventures			5 798	5 798			14 604	14 604
Övriga externa kostnader			-18 141	-18 141			-14 364	-14 364
Personalkostnader			-11 987	-11 987			-12 924	-12 924
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			-1 962	-1 962			-767	-767
Värdeförändringar	131 698		4 077	135 775	17 229			17 229
Resultat från finansiella poster			-44 290	-44 290			-31 729	-31 729
Resultat före skatt	223 868	76 600	-65 076	235 392	96 305	62 000	-43 978	114 326
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	2 270 871				1 596 800			
Andelar i intresseföretag	62 377				54 828			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		76 600				202 000		
Projekteringsfastigheter		50 330				19 574		
Segmentspecifika investeringar								
Investering i förvaltningsfastigheter	660 873				165 771			

Not 6 Hyresintäkter

Hyres- och serviceintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kontor/butik	73 095	72 746
Samhällsfastigheter	28 069	17 672
Lager/industri	18 604	17 656
Hotell	7 237	-
Hyresintäkter bostäder	-	227
Övriga hyresintäkter	685	167
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	127 690	108 468

Förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut vid bokslutstillfället:

Koncernen, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	152 733	108 600
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	454 567	261 697
Förfaller till betalning senare än fem år	408 477	134 060
Summa	1 015 777	504 357

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fakturerade tjänster	898	253
Övrigt	530	949
Summa övriga rörelseintäkter	1 428	1 202

Not 8 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2018 till 35 521 Tkr (29 392) motsvarande 261 kr/kvm (254). I dessa belopp ingår så väl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bl a värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäkring. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager- och industri-fastigheter står i flertalet fall hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Driftskostnaderna uppgick 2018 till 21 169 Tkr (18 128) vilket innebär 156 kr/kvm (157).

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till 8 826 Tkr (5 241), vilket innebär 65 kr/kvm (45).

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld, inklusive arrendavgifter, för 2018 var 1 373 kr (1 930). Tomträttsavgäld är den avgift som en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark betalar årligen till kommunen. Avgiften är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2018 års utgång hade Genova 3 (5) fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 35 år.

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 4 153 Tkr (4 094) motsvarande 31 kr/kvm (35). Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde Skattesatsen för 2018 var 1,0 procent på taxeringsvärdet för kontor och 0,5 procent för lager/industri.

Not 9 Ersättningar till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Koncernen, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	2 614	1 650
Summa	2 614	1 650

Moderföretaget

Moderföretaget har för 2018 eller 2017 inte haft några kostnader för revision eller andra tjänster levererade från vald revisor.

Not 10 Ersättningar till anställda

Koncernen, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löner och ersättningar	20 896	16 282
Sociala kostnader	6 357	4 904
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	2 716	1 691
Aktivering pågående projekt	-18 540	-10 874
Summa	11 429	12 003

Koncernen, Tkr	2018-01-01-2018-12-31			2017-01-01-2017-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions- kostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions- kostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	10 323	2 609	13	8 639	1 083	12
varav tantiem	(-)			(-)		
Övriga anställda	10 573	3 748	21	7 643	608	17
varav tantiem	(-)			(-)		
Summa	20 896	6 357	34	16 282	1 691	29

Av företagets styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare under året är 10 män (9) och 3 kvinnor (3). Ovan angivet antal personer avser totalt antal under året.

I moderföretaget finns inte några anställda och några löner har inte heller betalats.

	2018-01-01-2018-12-31		2017-01-01-2017-12-31	
	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Dotterföretag				
Sverige	26	17	21	12
Totalt i dotterföretag	26	17	21	12
Koncernen totalt	26	17	21	12

Tkr	Lön/Ersättning/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2018-12-31						
Styrelsens ordförande Micael Bile	1 080	-	-	201	-	1 281
Styrelseledamot Jan Björk ¹	131	-	-	-	-	131
Styrelseledamot Knut Ramel ¹	131	-	-	-	-	131
Styrelseledamot Henrik Raspe ¹	1 725	-	-	-	-	1 725
Styrelseledamot Erika Olsén	131	-	-	-	-	131
Styrelseledamot Andreas Eneskjöld ¹	1 080	-	-	201	-	1 281
VD Michael Moschewitz	1 800	-	-	224	-	2 024
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	4 245	-	-	662	-	4 907
Summa	10 323	-	-	1 288	-	11 611

¹ Fyra av styrelsens ledamöter fakturerar sitt arvode från eget bolag.

Tkr	Lön/Ersättning/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2017-12-31						
Styrelsens ordförande Micael Bile	1 000	-	-	186	-	1 186
Styrelseledamot Jan Björk ¹	131	-	-	-	-	131
Styrelseledamot Knut Ramel ¹	131	-	-	-	-	131
Styrelseledamot Henrik Raspe ¹	1 658	-	-	-	-	1 658
Styrelseledamot Erika Olsén	131	-	-	-	-	131
Styrelseledamot Andreas Eneskjöld ¹	1 000	-	-	186	-	1 186
VD Michael Moschewitz	1 130	-	-	140	-	1 270
Andra ledande befattningshavare (8 personer)	3 982	-	-	570	-	4 552
Summa	9 163	-	-	1 082	-	10 245

¹ Fyra av styrelsens ledamöter fakturerar sitt arvode från eget bolag.

Ledande befattningshavare under 2018:

Michael Moschewitz, VD	Henrik Raspe, Creative Director
Andreas Eneskjöld (t o m 30 september)	Henrik Sandström, Fastighetschef
Linda Frisk, Försäljningschef	Edvard Schéele, CFO
Erik Hamrin, Chef affärsutveckling (t o m 30 april)	Myr Ullhammar, Chef projektutveckling (t o m 31 juli)
Peter Lövgren, Chef affärsutveckling (fr o m 1 maj)	

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare utgörs av en fast lön, övriga förmåner samt pension. Uppsägningstiden för VD är nio månader och för övriga ledande befattningshavare tre-fyra månader. Det föreligger inga avtal om avgångsvederlag.

Not 11 Räntor och liknande resultatposter

Koncernen, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31*	Moderbolaget, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31*
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>			<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	2 151	521	Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	952	-
Summar ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	2 151	521	Summar ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	952	-
Räntekostnader lån	-44 590	-34 711	Räntekostnader lån	-21 127	-12 842
Summar räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-44 590	-34 711	Summar räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-21 127	-12 842
Valutakursvinster	5 867	2 721	Övriga finansiella intäkter	521	-
Övriga finansiella intäkter	2 676	-	Övriga finansiella kostnader	-2 533	-1 237
Övriga finansiella kostnader	-10 394	-260	Summa	-2 012	-1 237
Summa	-1 851	2 461	Summa redovisat i resultatet	-22 187	-14 079
Summa redovisat i resultatet	-44 290	-31 729			

* 2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper.

* 2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper.

Not 12 Inkomstskatt

Koncernen, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Aktuell skatt för året	-1 415	-39
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	29 889	7 445
Summa inkomstskatt	28 474	7 406

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

Koncernen, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultat före skatt	235 392	114 326
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-51 786	-25 152
Ej skattepliktiga intäkter	18 128	16 853
Ej avdragsgilla kostnader	-93	-135
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	6 226	2 538
Återföring vid fastighetsavyttring	9 500	14 803
Ny framtida bolagsskatt	5 519	-
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	41 000	-759
Fusioner	-625	-529
Övrigt	605	-213
Inkomstskatt	28 474	7 406

Samtliga dotterföretag i koncernen, förutom två, är svenska och har per balansdagen 22 procent (22) i inkomstskattesats, vilket är den vägda genomsnittliga skattesatsen inom koncernen för 2018.

Ej skattepliktiga intäkter hänför sig huvudsakligen till successiv vinstavräkning på projekteringsfastigheter samt resultatandelar från joint ventures där intäkten redovisas efter skatt.

Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar fördelar sig på följande slag av temporära skillnader:

Koncernen, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Övervärden fastigheter	126 776	139 601
Obeskattade reserver	6 553	4 999
Transaktionsutgifter lån	-	325
Summa uppskjutna skatteskulder	133 329	144 925
Uppskjutna skattefordringar		
Förvaltningsfastigheter	-	3 185
Underskottsavdrag	67 742	54 997
Övrigt	70	-56
Summa uppskjutna skattefordringar	67 812	58 183
Uppskjutna skatteskulder, netto	65 517	86 742

Moderbolaget, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	9 597	6 482
Summa uppskjutna skattefordringar	9 597	6 482

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Per balansdagen 2018-12-31 finns följande underskottsavdrag, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

Koncernen, Tkr	
Totala underskottsavdrag	328 845
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	328 845

Moderbolaget, Tkr	
Totala underskottsavdrag	46 590
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	46 590

Förändringen avseende uppskjutna skatter är följande:

Koncernen, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Vid årets början	86 742	91 311
Förändring via förvärv	6 721	4 234
Redovisning i resultaträkningen	-29 889	-7 456
Redovisning över eget kapital	-	-
Övrigt	1 953	-11
Vid årets slut	65 517	86 742

Moderbolaget, Tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Vid årets början	6 482	3 384
Redovisning i resultaträkningen	3 116	3 098
Redovisning över eget kapital	-	-
Vid årets slut	9 597	6 482

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med verkligt värdemetoden. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Koncernen har inga innehav av rörelsefastigheter eller fastigheter som innehas genom operationella leasingavtal.

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 596 800	1 522 300
Investeringar i befintliga fastigheter	25 817	24 571
Förvärv, köpeskilling	635 056	141 200
Avyttringar, köpeskilling	-118 500	-108 500
Värdeförändringar, orealiserade	131 698	17 229
Summa verkligt värde Förvaltningsfastigheter	2 270 871	1 596 800
Skattemässiga värden	833 854	689 991

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar".

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2018, av oberoende värderingsmän, har omfattat samtliga fastigheter, totalt 32 stycken. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/-5,0 procent, vilket innebär ett värdeintervall om 2 157 327 – 2 384 415 Tkr, motsvarande +/-113 544. Värdeförändringen härrör främst till investeringar i fastigheter, nyuthyrningar, omförhandlingar samt att det i ett antal fastigheter tillskapats byggrätter för bostadsändamål.

De belopp som redovisas i koncernens rapport över totalresultatet avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 5 "Segmentsredovisning".

Begreppet marknadsvärde

Med marknadsvärdet avses här det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och transparent fastighetsmarknad. Försäljning av värderingsobjektet förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att objektet varit utbudet till försäljning på ett för värderingsobjektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer (ortspriser) etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (s.k. areametoden) eller till driftnetto (benämns

direktavkastningsmetod/ nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de, enligt vår tolkning, speglar en investerares bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkyl-perioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Genovas värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell beläning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet.

Övriga upplysningar om verkligt värde

Verkligt värde per 2018-12-31 uppgår till 2 270 871 Tkr (1596 800).

I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, d.v.s. data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.

I ovan gjorda värdering har följande indata använts:

Prognosperiod:	10 år (10)
Årlig inflation:	2 % (1)
Årlig hyresutveckling:	100 % av KPI (100)
Årlig ökning av drift och underhåll:	100 % av KPI (100)
Kalkylränta för nuvärdeberäkning	5–10 % (5-10) varierar beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål

Fastighetsvärdet per region för 2018 är fördelat enligt följande:

Uppsala	26 % (25)
Storstockholm	55 % (51)
Övriga landet	19 % (24)

Not 14 Pågående nyanläggningar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter redovisas som en del av bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inkluderas i marknadsvärdering. Pågående nyanläggningar per 2018-12-31 avser nya fastigheter under byggnation som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning och då omklassificeras till förvaltningsfastigheter. Under 2016 redovisades dessa fastigheter som projekteringsfastigheter och en omklassificering skedde därför under 2017.

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	210 746	8 154
Investeringar	46 693	113 815
Omklassificering från projekteringsfastigheter	6 801	96 931
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	-8 154
Värdeförändringar, realiserade	14 800	-
Utgående balans	279 040	210 746

Not 15 Inventarier

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 302	4 326
Inköp	5 471	205
Utrangeringar/avyttringar	-1 734	-230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 038	4 302
Ingående avskrivningar	-2 265	-1 710
Utrangeringar/avyttringar	1 156	230
Årets avskrivningar	-1 362	-755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 470	-2 265
Utgående redovisat värde	5 568	2 037

I materiella anläggningstillgångar ingår konst med 1 820 Tkr (528), vilka inte skrivs av.

Not 16 Onoterade aktier

Koncernen innehar andelar i det onoterade företaget Starcounter Svenska AB.

Redovisat värde på innehavet uppgår till 1 352 Tkr (1 352). Det verkliga värdet på innehavet är förenat med särskild svårighet att fastställa, men bedöms ligga i nivå med det bokförda värdet.

Not 17 Andelar i koncernföretag

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 882	13 842
Förvärv	451	451
Avyttringar	-351	-411
Utgående redovisat värde	13 982	13 882

Under året har moderföretaget bildat fem (fyra) helägda bolag samt fem (fem) delägda bolag. Inget av de bildade bolagen bedrev verksamhet per 2018-12-31. Under året har tre (fem) helägda och fem (fyra) delägda bolag avyttrats internt inom koncernen.

Moderföretaget innehar, direkt och indirekt, andelar i följande dotterbolag:

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde	
				2018-12-31	2017-12-31
Genova Fastigheter AB	556712-9324	Stockholm	100	13 025	13 025
Gävlesund Fastigheter AB	556610-1589	Stockholm	100	-	-
Genova Lännersta AB	556848-2839	Stockholm	100	-	-
Genova Seminariet AB	559012-9002	Stockholm	100	-	-
Genova 4 AB	556848-2847	Stockholm	95	-	-
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	93	-	-
Genova Viby Fastighet AB	556708-3323	Stockholm	95	-	-
Genova Brynjan Holding AB	559130-7540	Stockholm	80,5	-	40
Genova Brynjan AB	559129-9895	Stockholm	100	-	50
Genova Lillsätra 2 AB	556660-2743	Stockholm	99	-	-
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	100	-	-
Genova Björknäs AB	559012-8996	Stockholm	100	-	-
Genova Tattby AB	559012-8988	Stockholm	100	-	-
Genova Retail AB	556898-0444	Stockholm	100	-	-
Genova Luthagen AB	556864-7936	Stockholm	100	-	-
Genova Flogsta AB	556864-7944	Stockholm	100	-	-
Genova Sunnersta AB	556864-7928	Stockholm	100	-	-
Genova Storstora AB	556864-7951	Stockholm	100	-	-
Genova Almunge AB	556893-9036	Stockholm	100	-	-
Genova Gåshaga AB	559018-9618	Stockholm	80,5	-	-
Genova Sicklaön Holding AB	556898-0436	Stockholm	75,5	-	-
Genova Gördelmakaren Holding AB	556898-0105	Stockholm	80,5	-	-
Genova Gördelmakaren 5 AB	556708-2739	Stockholm	100	-	-
Genova Hold Kvarnholmen AB	559068-5276	Stockholm	75,5	-	-
Genova Kvarnholmen Fastighet AB	559076-3248	Stockholm	100	-	-
Genova NV 3 Holding AB	559088-4861	Stockholm	80,5	-	-
Genova NV3 AB	559088-4119	Stockholm	100	-	-
Genova Linne Holding AB	559088-4739	Stockholm	80,5	-	-
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	100	-	-
Genova Rivan Holding AB	559088-4838	Stockholm	80,5	-	-
Genova Rivan AB	559088-4135	Stockholm	100	-	-
Genova OM Holding AB	559089-0066	Stockholm	80,5	-	-
Genova Odal mannen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	100	-	-
Genova Instrumentet Holding AB	559130-7565	Stockholm	80,5	-	40
Genova Instrumentet Fastighets AB	559130-0057	Stockholm	100	-	50
Genova Veddesta Holding AB	559130-7573	Stockholm	80,5	-	40
Genova Veddesta Fastighet AB	559082-7316	Stockholm	100	-	-
Genova Hold 16 AB	559170-5040	Stockholm	80,5	-	-
Genova Fast 30 AB	559129-9952	Stockholm	100	-	50
AB Uppsala Verkstadsgatan	556504-3204	Stockholm	100	-	-

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde	
				2018-12-31	2017-12-31
Genova Hus Holding 1 AB	559053-5232	Stockholm	100	50	50
Genova Baggensfjärden Holding AB	559064-1469	Stockholm	75,5	-	-
Genova Baggensfjärden Fastighet AB	556898-0121	Stockholm	100	-	-
Genova Boländerna 9:11 AB	559014-3805	Stockholm	80,5	-	-
Genova Boländerna Fastighet AB	556721-2104	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen Holding AB	556898-0311	Stockholm	75,5	-	-
Genova Handelsmannen Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	100	-	-
Genova Runö Holding AB	556898-0303	Stockholm	80,5	-	-
Genova Runö AB	556867-9095	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Holding AB	559076-1523	Stockholm	80,5	-	-
Genova Kryddgården Fastighet AB	559076-2257	Stockholm	100	-	-
Genova Borås Holding AB	559076-1556	Stockholm	80,5	-	-
Genova Knivsta 21:1 Holding AB	559118-9468	Stockholm	80,5	-	-
Genova Mackmyra Holding AB	559130-7557	Stockholm	80,5	-	40
Genova Mackmyra Fastighet AB	556723-4520	Stockholm	100	-	-
Genova Nyproduktion AB	556848-2813	Stockholm	100	50	50
Genova Bostad Projektutveckling AB	556864-9098	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 1 AB	556948-7282	Stockholm	100	-	-
Genova Aromatic Holding AB	556948-7431	Stockholm	90,1	-	-
Genova Saltsjölundens Holding AB	556991-6165	Stockholm	88	-	-
Genova Rosendal Holding AB	556991-6140	Stockholm	88	-	-
Genova Rosendal Holding 1 AB	559100-6746	Stockholm	88	-	-
Genova Bostad AB	556759-5680	Stockholm	100	-	-
Genova 10 AB	556864-8108	Stockholm	88	-	-
Genova Projekt Holding 2 AB	559026-1912	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta Holding AB	559025-2986	Stockholm	75,5	-	-
Genova Knivsta Fastighet AB	559025-1970	Stockholm	100	-	-
Genova Fålhagen Holding AB	559076-3008	Stockholm	75,5	-	-
Genova Fålhagen Holding 1 AB	559093-9624	Stockholm	79,25	-	-
Genova Projekt Holding 3 AB	559130-2731	Stockholm	100	-	-
Genova Produktion AB	559127-7792	Stockholm	72,5	-	-
Genova 14 AB	556948-7274	Stockholm	100	50	50
Genova Parkering & Service AB	559003-4137	Stockholm	100	50	50
Genova Intressenter AB	559004-5059	Stockholm	100	50	50
Genova PLM AB	556898-0329	Stockholm	80,5	40	40
Genova PMA Spain SL		Palma	100	-	-
Genova PLM 2 AB	559076-1515	Stockholm	80,5	40	40
Genova Can Olivier SL		Palma	100	-	-
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	75,5	39	39
Genova Hold 2 AB	559076-1531	Stockholm	75,5	38	38
Genova Hold 15 AB	559130-7581	Stockholm	80,5	40	40
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	100	50	50
Genova Fast 31 AB	559130-0008	Stockholm	100	50	50
Genova Hold 17 AB	559170-5057	Stockholm	80,5	40	-
Genova Hold 18 AB	559170-5065	Stockholm	80,5	40	-
Genova Hold 19 AB	559170-5800	Stockholm	80,5	40	-
Genova Hold 20 AB	559173-1558	Stockholm	80,5	40	-
Genova Fast 33 AB	559170-6139	Stockholm	100	50	-
Genova Fast 34 AB	559170-6089	Stockholm	100	50	-
Genova Fast 35 AB	559170-6113	Stockholm	100	50	-
Genova Fast 36 AB	559170-6105	Stockholm	100	50	-
Genova Fast 37 AB	559170-6097	Stockholm	100	50	-
Summa anskaffningsvärde i moderföretaget				13 982	13 882

1) Bolag bildade under 2018 i samband med genomförda eller kommande förvärv.

Not 18 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	77 600	202 000
Redovisat värde vid årets slut	77 600	202 000

Not 19 Koncernmellanhavanden

Långfristiga fordringar Moderbolaget, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	488 605	260 101
Tillkommande fordringar	953 604	476 378
Avgående fordringar	-860 416	-247 874
Vid årets slut	581 793	488 605

Kortfristiga skulder Moderbolaget, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	55 990	5 990
Tillkommande skulder	216 324	50 000
Avgående skulder	-132 234	-
Vid årets slut	140 080	55 990

Not 20 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	8 494	58 487
Tillkommande poster	1 000	421
Avgående poster	-1 148	-50 414
Summa långfristiga fordringar vid periodens slut	8 346	8 494

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Fordran bostadsrättsförening	-	50
Investeringar åt hyresgäster, periodiseras över kontraktets löptid	6 425	7 188
Konvertibellån	421	421
Hyresrabatt, periodiseras över kontraktets löptid	-	335
Hyresdeposition	1 500	500
Summa långfristiga fordringar	8 346	8 494

Not 21 Projekteringsfastigheter

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Exploateringsmark	50 330	19 574
Fastigheter med påbörjad byggnation	-	-
Vid årets slut	50 330	19 574

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	19 574	114 386
Årets anskaffning	37 557	13 265
Årets avyttring	-	-11 146
Omklassificering till pågående nyanläggning	-6 801	-96 931
Vid årets slut	50 330	19 574

Not 22 Hyresfordringar och Kundfordringar

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31*
Kundfordringar	1 954	277
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-297	-56
Kundfordringar – netto	1 657	221
Reservering kundfordringar		
Ingående redovisat värde	-56	-11
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	21	-
Bortskrivna fordringar (konstaterad kreditförlust)	-	-45
Årets reserveringar	-262	-
Utgående redovisat värde	-297	-56

* Reservering 2017 enligt IAS39 avseende konstaterad kredithändelse.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Hyres- och kundfordringar om 262 tkr som reserverats för under rapportperioden omfattas av efterlevnadsåtgärder.

RESERVER

Analys av kreditriskexponering i hyres- och kundfordringar	2018-12-31	2017-12-31*
Hyres- och kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna:		
<i>Förfallna:</i>		
– Mindre än två månader	206	93
Totalt hyres- och kundfordringar varken nedskrivna eller förfallna	206	93
Hyres- och kundfordringar som är förfallna och nedskrivna:		
<i>Förfallna:</i>		
– Mindre än två månader	225	114
– Mer än två men mindre än sex månader	1 329	1
– Mer än sex men mindre än 12 månader	144	13
– Mer än 12 månader	50	-
Totalt förfallna	1 748	128
Varav nedskrivna	297	-
Redovisat värde på kundfordringar	1 657	221

* 2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper. Tabellen visar förväntat redovisat värde bruttovärde före nedskrivning.

Fordringar utgörs i huvudsak av hyres- och kundfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på

historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, uppdragsavtal samt hyres- och kundfordringar. Genova tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Per balansdagen uppgick fullgoda kundfordringar till 206 Tkr (93).

Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det verkliga värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

Not 23 Övriga fordringar

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	344 791	199 063
Tillkommande poster	4 922	171 128
Avgående poster	-173 268	-25 400
Värdeförändring	-10 723	-
Summa övriga fordringar vid periodens slut	165 722	344 791

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar i samband med fastighetsförsäljningar	17 313	61 244
Vidarefakturerings/avräkning pågående projekt	133 517	256 899
Fordran på intresseföretag	1 199	16 447
Mervärdesskatterelaterade fordringar	2 106	3 536
Fordringar på aktieägare utan bestämmande inflytande	3 052	-
Övriga fordringar	8 535	6 665
Summa övriga fordringar	165 722	344 791

Moderbolaget, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Fordran på bolag i koncernen redovisat som intresseföretag	14 050	14 050
Summa övriga fordringar	14 050	14 050

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Handpenning vid förvärv av förvaltningsfastighet	8 851	-
Förutbetalda kostnader avseende drift och administration	3 962	5 527
Förutbetalda finansiella kostnader	3 298	-
Upplupna intäkter	164	1 350
Övrigt	690	714
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 965	7 591

Moderbolaget, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Handpenning vid förvärv av förvaltningsfastighet	8 851	-
Upplupna ränteintäkter	180	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 031	-

Not 25 Likvida medel

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	176 515	87 405

Moderbolaget, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	156 684	63 070

Not 26 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderföretaget Genova Property Group AB uppgår till 530 Tkr (530) och fördelar sig på 50 000 000 stamaktier och 3 000 000 preferensaktier.

Aktierna har ett kvotvärde på 0,01 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst medan varje preferensaktie motsvaras av en tiondels röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig vinstutdelning om 10,50 kr.

Aktiekapitalets utveckling	Antal aktier	Kvotvärde/Aktie, kr	Aktiekapital, kr
Stamaktier			
Ingående och utgående balans 2017	50 000 000	0,01	500 000
Ingående och utgående balans 2018	50 000 000	0,01	500 000
Preferensaktier			
Ingående och utgående balans per 2017	3 000 000	0,01	3 000
Ingående och utgående balans 2018	3 000 000	0,01	3 000
Summa aktiekapital	53 000 000	0,01	530 000

Övrigt tillskjutet kapital i koncernen representeras av ett aktieägartillskott, som skedde 2009 i Genova Fastigheter AB, om 10 995 Tkr tillsammans med 308 697 Tkr som tillfördes i samband med nyemissionerna av preferensaktier under 2015 och 2016 (netto efter omkostnader).

Not 27 Upplåning från kreditinstitut

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Långfristig		
Förfaller till betalning mellan 1 och 2 år:		
Banklån	155 770	223 852
Förfaller till betalning mellan 2 och 5 år:		
Banklån	726 089	583 515
	881 859	807 367
Kortfristiga		
Banklån	417 020	134 721
Upplupen ränta lån	4 916	3 173
	421 936	137 894
Summa upplåning	1 303 795	945 261

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 31 december 2018 är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

I anslutning till upplåningen betalas en uppläggningsavgift, vilken periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,3 procent per den 31 december 2018 med en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,3 år.

Beviljad checkräkningskredit uppgår till 50 000 Tkr (50 000) vilken inte utnyttjats till någon del per balansdagen (0).

Not 28 Obligationslån

Koncernen och moderbolaget, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Obligationslån	500 000	300 000
Återköp	-15 000	-
Uppläggningsavgift att periodisera under lånets löptid	-11 590	-5 363
Upplupen ränta	6 149	-
Summa obligationslån	479 559	294 637

Obligationen som noterats på Nasdaq Stockholm löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 mån +5,75 procent.

Not 29 Övriga långfristiga skulder

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande lån från aktieägare utan bestämmande inflytande	2 655	2 206
Hysesdeposition	967	550
Summa övriga skulder	3 622	2 756

Räntebärande lån från aktieägare löper med en ränta på 5 procent och förfaller till betalning vid anmodan.

Not 30 Övriga skulder

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande lån	-	40 000
Skuld till intresseföretag	-	14 025
Skulder i samband med fastighetsförvärv	12 772	12 772
Momsskuld	10 411	23 079
Skulder till aktieägare utan bestämmande inflytande	2 900	-
Personalrelaterade skulder	985	1 056
Övrigt	-	469
Summa övriga skulder	27 068	91 401

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader pågående projekt	24 348	31 335
Upplupna semesterlöner	1 507	1 078
Upplupna sociala avgifter	-	669
Upplupna räntor	-	10 875
Upplupna kostnader avseende drift och administration	4 581	1 645
Förutbetalda hyresintäkter	15 279	12 022
Övrigt	-	2 079
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 715	59 703

Not 32 Kassaflöde

Ej kassaflödespåverkande poster avser:

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Värderereglering förvaltningsfastigheter	135 775	17 229
Intäktsredovisning över tid på bostadsproduktion	76 600	62 000
Resultat från andelar i joint ventures	5 798	14 604
Summa	218 173	93 833

Not 33 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning. Se not 20 för beskrivning av koncernens upplåning.

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	1 452 244	984 794
Summa ställda säkerheter	1 452 244	984 794

Eventualförpliktelser

Koncernen har ställt ut borgensåtagande för andra företag uppgående till 309 300 Tkr (726 130).

Moderföretaget har borgensåtaganden för koncernbolag uppgående till 1 300 184 Tkr (983 676) och för övriga företag 309 300 Tkr (666 139), totalt 1 609 484 Tkr (1 649 815).

Åtaganden avseende operationell leasing

Koncernen leasar 13 bilar (8) och 1 lokal (1) för verksamheten. Löptiden för bilarna är 36 månader. Löptiden för lokalen är ytterligare 78 månader.

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Årets kostnadsförda leasingavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:	5 474	2 724

Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen, Tkr	2018-12-31	2017-12-31
Inom ett år	6 116	4 749
Senare än ett men inom fem år	21 264	6 538
Senare än fem år	7 589	–
	34 969	11 287

Merparten av ovan leasingavgifter avser lokalhyra.

Not 34 Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden

Redovisat värde och resultat från andelar i joint ventures framgår nedan.

Koncernen äger 50 procent av aktierna i tre olika joint ventures som redovisas som andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde	
				2018-12-31	2017-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	22 960	22 599
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	23 493	20 417
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	15 923	11 812
				62 376	54 828

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Resultat från andelarna	
				2018-12-31	2017-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	1 361	10 602
GenJärn Borås Holding AB	509076-2984	Stockholm	50	3 076	3 895
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	1 361	107
				5 798	14 604

Not 35 Transaktioner med närstående

Tranviks Udde AB

Tranviks Udde AB, org. nr 556946-2673, med säte i Stockholm, innehar drygt 75 procent av aktiekapitalet och 79 procent av rösterna i Bolaget och har därigenom bestämmande inflyttande över Genova. Moderbolag i den största koncern där Genova ingår är således Tranviks Udde AB.

Konsultavtal med Henrik Raspe Design AB

Genova Bostad Projektutveckling AB ingick den 16 oktober 2016 ett konsultavtal med det av Henrik Raspe helägda bolaget Henrik Raspe Design AB. Enligt konsultavtalet ska Henrik Raspe Design AB genom Henrik Raspe tillhandahålla tjänster inom bl a marknadsföring. Ersättning enligt konsultavtalet uppgår till 120 000 kronor per månad exklusive mervärdesskatt.

Återköp av minoritetsandelar

I januari 2019 återköpte Genova de minoritetsandelar som ägdes av Anders Tengbom. Andelarna avser ett tiotal fastigheter och projekt och som ägs och drivs av Genova.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare under 2018 framgår av not 10. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässig grund.

Not 36 Händelser efter balansdagen

- I januari 2019 inrättade Genova ett nytt affärsområde med fokus på stadsutveckling samt stärkt upp ledningsgruppen med Anna Molén. Anna, som är utbildad planeringsarkitekt, har inom Genova varit ansvarig för stadsutveckling sedan drygt ett år.
- I januari 2019 förlängdes hyresavtalet om cirka 8 500 kvm med hyresgästen Micab i fastigheten Gåshaga Gård 11. Hyresavtalet löper i fem år med ett ökat årligt hyresvärde om 3,6 Mkr.
- I januari 2019 tillträdde fastigheterna Sicklaön 393:4 i Nacka och Drevern 1, 3 samt Dvärgspetsen 1 i Skarpnäck som förvärvades i december 2018.

Not 37 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (heltal kronor):

Balanserad vinst	94 789 357
Årets vinst	70 178 540
	164 967 897
Disponeras så att	
Stamaktien: 1,00 kr per aktie i utdelning	50 000 000
Preferensaktien: 10,50 kr per aktie i utdelning	31 500 000
I ny räkning överförs	83 467 897
	164 967 897

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 april 2019

Micael Bile
Styrelseordförande

Knut Ramel
Styrelseledamot

Jan Björk
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Henrik Raspe
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2019

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Property Group AB (publ), org nr 556864-8116

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Genova Property Group AB (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 80-121 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter är en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning och uppgick den 31 december 2018 till 2 271 Mkr, vilket utgör 71 % av koncernens totala tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Bolaget låter göra externa värderingar två gånger per år på samtliga förvaltningsfastigheter varav en av dessa alltid sker i anslutning till årsskiftet. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet genom användning av kassaflödesmetoden som baseras på antaganden och bedömningar såsom hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, diskonteringsränta och avkastningskrav. Avkastningskraven är specifika per fastighet och bestäms genom analys av genomförda transaktioner samt fastighetens marknadsposition. Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision av koncernen.

För beskrivning av bolagets värderingsprinciper för förvaltningsfastigheter se not 2 Redovisningsprinciper samt noterna 4 och 13.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat objektivitet, oberoende och kompetens hos de av bolaget anlitate externa värderingsföretagen. Vi har även utvärderat och testat bolagets interna process kring fastighetsvärdering. Vi har för ett urval av fastigheter granskat värderingsmodellen och input i form av hyresintäkter, driftskostnader och investeringar mot avtal, historiskt utfall samt beslutade investeringsplaner. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi granskat rimligheten i antaganden om diskonteringsränta, avkastningskrav, hyresutveckling, vakans, inflation och drifts- och underhållskostnader.

Vi har granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen och är ändamålsenligt och stämmer överens med de antaganden som koncernledningen tillämpat.

Intäktsredovisning

Beskrivning av området

Koncernens intäkter från bostadsproduktion redovisas genom successiv vinstavräkning och uppgår innevarande räkenskapsår till 77 Mkr. Intäkter redovisas successivt i takt med färdigställandegraden som beräknas utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt prognostiserade kostnader. Denna modell kräver att bolaget har en effektiv process för att bedöma den totala kostnaden för projektet.

Bedömningarna som ligger till grund för kostnadsprognosen kan få en stor påverkan på koncernens resultat och ställning och vi har därför bedömt att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision av koncernen.

För beskrivning av bolagets intäktsredovisning se not 2 Redovisningsprinciper samt noten 14.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och testat ledningens process för att prognostisera projektkostnader, uppföljning av projektutfall samt identifiering av förlustprojekt. Vi har fört en dialog med ledningen avseende de metoder, principer och antaganden på vilka deras bedömningar baseras. På stickprovsbasis har vi granskat redovisade projektkostnader som ligger till grund för beräkning av färdigställandegraden. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen. Vår revision omfattar även granskning av väsentliga kontrakt. Vi har granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen och är ändamålsenligt och stämmer överens med de antaganden som koncernledningen tillämpat.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Beskrivning av området

Koncernen konsoliderar inte de bostadsrättsföreningar som koncernen inte har inflytande över. Beträffande frågan om företaget har ett bestämmande inflytande över en bostadsrättsförening och därmed skall konsolidera bostadsrättsföreningen regleras av IFRS 10 – koncernredovisning. Vid bedömning av frågan om konsolidering eller inte behöver samtliga relevanta omständigheter och fakta beaktas för respektive bostadsrättsförening, där relationer till bostadsrättsföreningens styrelsesammansättning, verksamheten, affärs- och avtalsutformning, finansiering och därtill andra relevanta fakta och omständigheter har betydelse för bedömning av om bestämmande inflytande eller inte föreligger. Med beaktande av samtliga relevanta omständigheter och fakta kan olika slutsatser om frågan om konsolidering föreligga för de olika bostadsrättsföreningarna.

Med anledning av de antal omständigheter, fakta och bedömningar som föreligger beträffande om Genova har bestämmande inflytande eller inte över en bostadsrättsförening och de effekter bedömningen har för den finansiella rapporteringen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om koncernens bedömning se vidare not 4.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi tagit del och utvärderat företaget analys och bedömning av om bestämmande inflytande föreligger eller inte rörande de aktuella bostadsrättsföreningarna. Vi har i vår revision tagit del och utvärderat områden såsom styrelsesammansättning, stadgar i bostadsrättsföreningen, avtalsvillkor för upphandling av mark och entreprenad, villkor för finansiering, garantiåtaganden och försäljning av bostadsrätter samt den samlade bedömning som företaget gjort. Vi har granskat lämnad tilläggsinformation i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–77 och 126–128. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Genova Property Group AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Genova Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 21 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan 2011.

Ängelholm den 12 april 2019

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Definitioner

Genova eller bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Antal sålda bostäder

Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, baserat på rullande 12 månader.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter och projektfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

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

Projektfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Information till aktieägare

Årsstämma 2019

Styrelsen i Genova Property Group AB har kallat till årsstämma den 20 maj 2019. Bolagets huvudägare föreslår omval av styrelseledamöterna Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Jan Björk, Knut Ramel och Erika Olsén samt att Micael Bile omväljs till styrelseordförande för perioden fram tills nästa årsstämma. Årsstämman kommer även att bland annat behandla följande beslutsförslag:

- Förnyat bemyndigande för styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 20 miljoner stamaktier.
- Förnyat bemyndigande för styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 1 miljon preferensaktier.
- Förslag om vinstutdelning om 1,00 kronor per stamaktie, motsvarande 50 000 000 kronor, och 10,50 kronor per preferensaktie i enlighet med bolagsordningen, motsvarande 31 500 000 kronor.

Tid: måndagen den 20 maj 2019 klockan 10.00

Plats: Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB:s lokaler på Hamngatan 2, Stockholm.

Rätt att delta och anmälan till bolaget

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per den 14 maj 2019 och ska även ha anmält sig för deltagande på bolagsstämman senast tisdagen den 14 maj 2019. Anmälan görs per brev och ställs till:

Genova Property Group AB
Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm,
eller per e-post till:
edvard.scheele@genova.se

Vid anmälan ska namn, personnummer/organisationsnummer samt registrerat aktieinnehav uppges.

Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 14 maj 2019. Observera att förfarandet också gäller beträffande aktier som ligger på banks aktieägardepå och vissa investeringssparkonton (ISK). Sådan registrering kan vara tillfällig.

Finansiella rapporter

Delårsrapport januari-mars 2019	24 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	23 augusti 2019
Delårsrapport januari-september 2019	22 november 2019
Bokslutskommuniké januari-december 2019	21 februari 2020

Kontakt investor relations

Michael Moschewitz, VD
e-post: michael.moschewitz@genova.se
mobil: 0707 13 69 39

Edvard Schéele, CFO
e-post: edvard.scheele@genova.se
mobil: 0703 99 69 90



ETT MODERNT OCH PERSONLIGT FASTIGHETSBOLAG MED PASSION FÖR DESIGN OCH ARKITEKTUR