

GENOVA



Bokslutskommuniké januari–december / **2019**



Perioden i sammandrag

Kvartalet oktober–december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 52,6 Mkr (33,1)
- Driftsöverskottet uppgick till 35,5 Mkr (23,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,3 Mkr (2,0) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till -1,4 Mkr (-5,9), motsvarande -0,02 kr (-0,12) per stamaktie
- Resultat efter skatt uppgick till 93,2 Mkr (146,6), motsvarande 1,35 kr (2,58) per stamaktie
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 457,0 Mkr (804,4), motsvarande 23,71 kr (16,09) per stamaktie

Perioden januari–december 2019

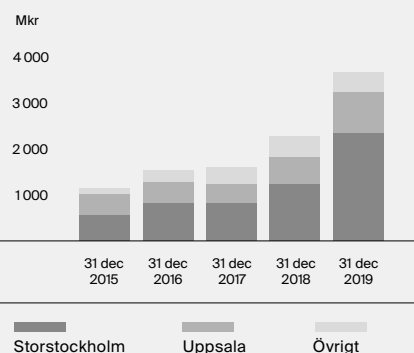
- Hyresintäkterna uppgick till 180,6 Mkr (127,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 129,9 Mkr (92,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 42,9 Mkr (21,6) varav förvaltningsresultatet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 6,2 Mkr (-9,9) motsvarande 0,11 kr (-0,20) per stamaktie
- Resultat efter skatt uppgick till 540,4 Mkr (263,9), motsvarande 9,05 kr (4,22) per stamaktie
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 457,0 Mkr (804,4), motsvarande 23,71 kr (16,09) per stamaktie
- Styrelsen föreslår en utdelning om 10,50 kr (10,50) per preferensaktie att delas ut kvartalsvis samt ingen utdelning på stamaktier

	Okt–dec 2019	Okt–dec 2018	Jan–dec 2019	Jan–dec 2018
Hyresintäkter, Mkr	52,6	33,1	180,6	127,7
Driftsöverskott, Mkr	35,5	23,4	129,9	92,2
Förvaltningsresultat, Mkr	9,3	2,0	42,9	21,6
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,02	-0,12	0,11	-0,20
Bostäder under byggnation, antal ¹	527	235	527	235
Färdigställda bostäder, antal	133	135	133	135
Nettoinvestering, Mkr	104,4	96,5	1141,2	624,0
Belåningsgrad, %	60,4	61,8	60,4	61,8
Soliditet, %	35,0	35,6	35,0	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,2	1,5	1,8	1,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	1 975,3	1 200,5	1 975,3	1 200,5
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 457,0	804,4	1 457,0	804,4
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, kr per stamaktie	23,71	16,09	23,71	16,09

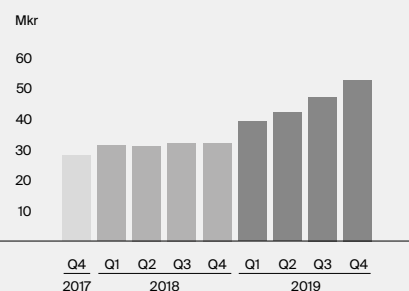
1) Inklusive 35 hotellrum.

2) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

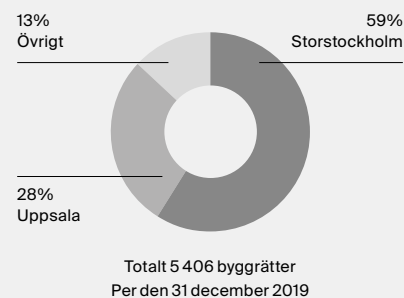
Värde förvaltningsfastigheter per geografi



Hyresintäkter



Projektutveckling



Hyresbostäder 62% Bostadsrätter 27%
Samhällsfastigheter 8% Övrigt 3%

4 420 Mkr

Fastighetsvärde

5 406

Byggrätter

60 %

Belåningsgrad

1 975 Mkr

Långsiktigt substansvärde

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- I januari förlängdes hyresavtalet med hyresgästen Micab avseende cirka 8 500 kvm i fastigheten Gåshaga Gård 11. Hyresavtalet löper i fem år med ett årligt hyresvärde om 3,6 Mkr.
- Under kvartalet påbörjades byggnationen av Genovas första hyresrättsprojekt med 35 hyresbostäder i Knivsta.
- I januari tillträdde fastigheterna Sicklaön 393:4, Drevern 1, 3 samt Dvärgspetsen 1 belägna i Nacka och Skarpnäck. Fastigheterna förvärvades i december 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 175 Mkr.

Andra kvartalet

- I april och maj ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank och Nordea om totalt cirka 1 300 Mkr med löptider på fem år. I samband med refinansieringen utökades avtalen om räntetak till att omfatta 600 Mkr som begränsar den underliggande räntan till 2 procent under tre till fyra år.
- I juni tecknade Genova avtal om förvärv av sju fastigheter i Stockholm, Uppsala och Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr och med årliga hyresintäkter om 42 Mkr. Sex fastigheter tillträdde i augusti 2019 och den sjunde fastigheten beräknas tillträdas under andra kvartalet 2020.
- I juni genomfördes en riktad nyemission av 1 000 000 preferensaktier som tillförde Genova 124 Mkr före transaktionskostnader.
- Under kvartalet påbörjades byggnationen av ett av Genovas två planerade hotell i Palma. Hotellet kommer färdigställt att ha 35 rum och drivas av Nobis-gruppen på ett 20-årigt hyresavtal.

Tredje kvartalet

- I augusti inledde Genova ett samarbete med K2A till vilka del av fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 325 Mkr vilket medförde en värdeförändring i kvartalet om 157 Mkr. Avsikten är att parterna gemensamt ska utveckla fastigheten till en ny stadsdel.
- I september tecknade Genova avtal om förvärv av tre strategiskt belägna fastigheter i Stockholm och Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 80 Mkr med ett årligt hyresvärde om 5 Mkr. Tillträde skedde i oktober 2019.
- I september hölls en extra bolagsstämma där beslut fattades om nyval av styrelseledamöter samt om nyemission av stamaktier. Nyemissionen var ett led i en av styrelsen beslutad omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag.
- I september emitterade Genova företagsobligationer om 525 Mkr där likviden planeras användas för att delvis återköpa bolagets befintliga obligationer av serie 2017/2021 samt i bolagets löpande verksamhet.

Fjärde kvartalet

- Kommunstyrelsen i Knivsta kommun beslutade att utse Genova till en av fyra ankarbygherrar för Västra Knivsta. Markanvisningen omfattar cirka 250 bostäder.
- I december förvärvades två kommersiella fastigheter med strategiskt läge i Brunna, Upplands-Bro, till ett underliggande fastighetsvärde om 45 Mkr och ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknades till ett årligt hyresvärde om cirka 3,6 Mkr.

- I december byggstartade Genova projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje där Genova kommer att uppföra ett äldreboende och en förskola, båda uthyrda till Norlandia på 15-åriga hyresavtal, samt cirka 275 hyresbostäder. Inflyttningar i den första etappen är beräknade under 2021. Projektet byggs i trä, blir Svanenmärkt och har beviljats grön finansiering av SBAB.
- Bostadsrättsprojektet Botanikern i Rosendal, Uppsala, färdigställdes under kvartalet då samtliga etapper flyttats in.
- Genova meddelade att bolaget initierat en process för att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2020.

Händelser efter periodens utgång

- I januari 2020 förvärvades fastigheterna Vaksala-Norrbjörk 1:2 och 1:3 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 31,5 Mkr med tillträde i december 2020. En kontorsbyggnad kommer att uppföras och hyras ut till Renta AB på sju år till ett årligt hyresvärde om cirka 2,1 Mkr.
- I januari tecknades 20-årigt hyresavtal om cirka 2 400 kvm i fastigheten Boländerna 21:4, Uppsala med Hoom Home & Hotel Uppsala AB. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 4,8 Mkr.
- Styrelsen i Genova har fastställt nya finansiella och operativa mål för verksamheten som presenteras på sidan 5 i denna rapport. Målen ersätter de tidigare gällande finansiella och operativa målen.

Genova – det personliga fastighetsbolaget

Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Vi är inriktade på kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Genovas stora portfölj av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet, oaktat konjunktur. Vi är aktiva genom hela värdekedjan - från förvärv, stads- och projektutveckling till uthyrning och förvaltning.

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

Hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer växer fram där Genova utvecklar och investerar. Vi ser en direkt koppling mellan god arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Nybyggnation genomförs effektivt i nära samarbete med väletablerade byggaktörer.

Detta kännetecknar Genova

Kundperspektiv

Vi är ett personligt fastighetsbolag, alltid nära hyresgästen. Genom att försöka förstå våra kunder och se saker utifrån deras perspektiv bygger vi bättre och mer långsiktiga relationer.

Förvärvsaktiva

Vi är aktiva på förvärvsmarknaden där vi söker fastigheter med stabila kassaflöden och utvecklingsmöjligheter, alltid med utgångspunkten att hitta potential för värdeutveckling.

Hållbara

Vi driver verksamheten med hållbarhet som kompass och tar ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Viktiga komponenter är grön finansiering, miljöcertifiering av fastigheter, trä som prioriterat byggmaterial och sociala initiativ.

Geografiskt fokuserade

Vi finns och växer främst i Storstockholm och Uppsala som är expansiva regioner med stora behov av bostäder. Goda relationer med kommuner och lokala aktörer ger förutsättningar för ytterligare förvärv och projektmöjligheter.

Långsiktiga ägare

Vi utvecklar främst hyresrätter och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Att äga med ett evighetsperspektiv motiverar långsiktiga investeringar och skapar utrymme för hållbar stadsutveckling.

Stadsutvecklare

Vi investerar i projekt där staden växer fram med ett helhetsgrepp om stadsutvecklingen. Genova bidrar till att skapa hållbara och attraktiva miljöer där människor vill bo, arbeta och vistas.

Värdeskapande

Vi skapar värde både genom aktiv förvaltning och projektutveckling. Det gör vi genom att öka uthyrning, utveckla och investera i fastigheter och projekt med attraktiva bostäder och lokaler.

Stor projektportfölj

Vi säkerställer produktion och tillväxt genom en stor egen projektportfölj, skapad främst från befintliga fastigheter. Kassaflöden från vår fastighetsportfölj utgör en stabil grund för finansiering av förvärv och projekt.

Arkitektur och design

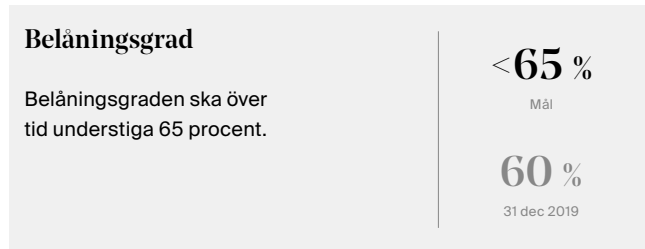
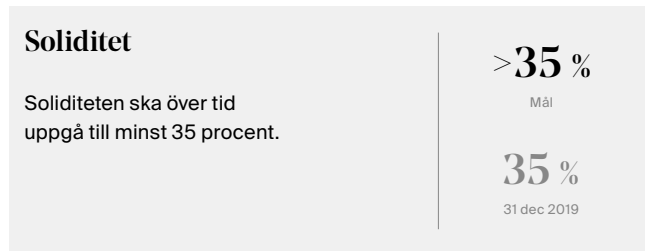
Vi har en passion för design och arkitektur. Vi ser en direkt koppling mellan design, arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Kvalitet, design och arkitektur linjerar med Genovas långsiktiga ägarperspektiv.

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i såväl långsiktigt substansvärde som förvaltningsresultat per stamaktie.

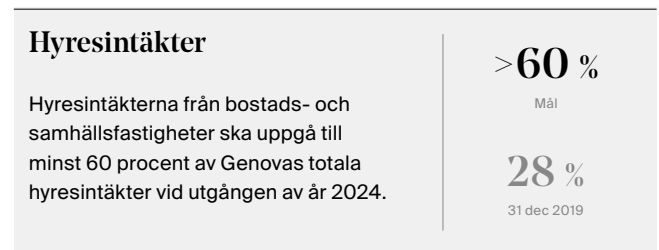
Finansiella mål



Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultatstillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:



Operativa mål



Utdelningspolicy

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation och befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktierna uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet hänförligt till stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

VD-kommentar

2019 var ett viktigt tillväxtår för Genova. Vi genomförde flera stora transaktioner och ökade takten i vår projektutveckling som idag främst omfattar hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Samtidigt fortsätter arbetet med att ännu tydligare integrera ett hållbart perspektiv i hela verksamheten. Vi ser goda möjligheter för Genova att fortsätta växa långsiktigt och lönsamt i enlighet med de nya finansiella och operativa mål som styrelsen har fastställt.



Flera viktiga förvärv

Förvaltningsportföljen ökade under året med drygt 60 procent till ett värde om nästan 3,7 Mdkr med hyresintäkter överstigande 180 Mkr samtidigt som förvaltningsresultatet steg till cirka 43 Mkr. Den höga förvärvsaktiviteten, med såväl portföljer som styckvisa förvärv, ser jag som ett bevis på vår starka kapacitet att genomföra värdeskapande affärer som passar Genova. Det största förvärvet under året utgjordes av sju fastigheter till ett värde om närmare 700 Mkr, samtliga i strategiska lägen på våra primärmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen. Det är fastigheter som bidrar med stabila kassaflöden men också tillhörande obebyggd mark som innebär potential för nybyggnation och stadsutveckling i attraktiva lägen.

Hög takt i projektutvecklingen

Genova har successivt styrt projektverksamheten mot utveckling av fastigheter för eget långsiktigt ägande. I linje med detta hade vi under 2019 ett stort fokus på nybyggnation i Storstockholm och Uppsala av framför allt hyresbostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Vi har idag en betydande projektportfölj om cirka 340 000 kvm uthyrbar yta fördelat på cirka 5 400 bostäder.

Ett av Genovas större pågående projekt drivs i Knivsta mellan Uppsala och Stockholm där vi uppför ett äldreboende och en förskola med långa hyresavtal samt hyresbostäder för inflyttning från första kvartalet 2020. Genova utsågs under året även till en av fyra ankarbyggare för utveckling av ytterligare ett område i Knivsta. I Upplands-Bro initierade vi ett samarbete med fastighetsbolaget K2A för att tillsammans utveckla Genovas hittills enskilt största projekt, Viby, med 110 000 kvm mark som kommer att bli en ny hållbar stadsdel med bostäder, handel, arbetsplatser och service. I slutet av året tog vi även de första spadtagen i Norrtälje efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft för vårt projekt Handelsmannen 1, även detta med äldreboende, förskola och hyresbostäder.

Nya mål för nästa steg

Genova ska fortsätta växa, långsiktigt och lönsamt, och vi bedömer att vi har goda förutsättningar för detta. Vi ser fortsatt goda möjligheter att komplettera förvaltningsportföljen med kassaflödesgenererande fastigheter på våra marknader. Vi upplever också en fortsatt stabil kom-

mersiell marknad och hög efterfrågan på nyproducerade bostäder och samhällsfastigheter. Detta gynnar Genova som har en omfattande projektportfölj i expansiva områden liksom god tillgång till finansiering. Under året refinansierade och förlängde vi våra räntebärande skulder om cirka 1,9 Mdkr till 2023 och 2024.

Mot denna bakgrund har Genovas styrelse fattat beslut om nya finansiella och operativa mål. Enligt målen ska Genova nå en tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar över en konjunkturcykel. Det är ambitiösa och inspirerande mål, och jag bedömer att vi har verktygen för att kunna nå dit – rätt team, en stabil balansräkning, god intjänning och en portfölj av mycket intressanta projekt.

Jag vill avsluta med att rikta ett stort tack till alla medarbetare, samarbetspartners och aktieägare för att ni bidrar till att utveckla Genova. Nu ser vi fram emot ett minst lika framgångsrikt 2020 då vi också planenligt fortsätter arbetet mot en börsnotering på huvudlistan med bland annat investerarmöten under första och andra kvartalet.

Michael Moschewitz, VD

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består av kommersiella fastigheter för handel, kontor och lager samt samhällsfastigheter. Genova äger även fastigheter där det planeras för framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala.

Genova arbetar löpande med att identifiera fastigheter som bidrar till att uppfylla de finansiella målen. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, helt eller delvis uthyrda, och tomma

byggnader med potential för utveckling och uthyrning. Genovas ambition är att fastigheterna som förvärfvas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 43 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 3 700 Mkr fördelat på cirka 170 000 kvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 4 400 Mkr.

Utveckling under och efter perioden

Förvärv och tillträden

Under 2019 förvärvade och tillträdde Genova fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 1 Mdkr.

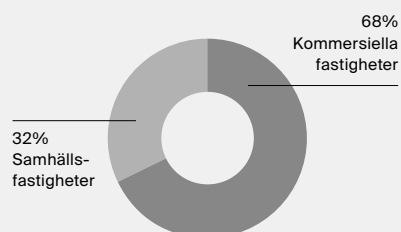
I januari tillträdde fastigheterna Sicklaön 393:4, Drevern 1, 3 samt Dvärgspetsen 1 belägna i Nacka och Skarpnäck. Fastigheterna förvärvades i december 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 175 Mkr. Fastigheten i Nacka innehåller cirka 4 000 kvm kontor samt 11 000 kvm mark i ett mycket bra fram-

Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 december 2019

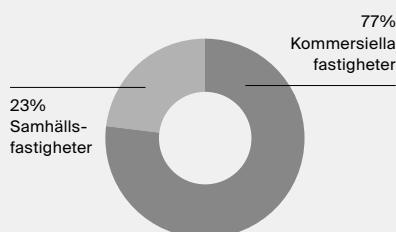
Fastighetsvärde

Totalt 3 661 Mkr



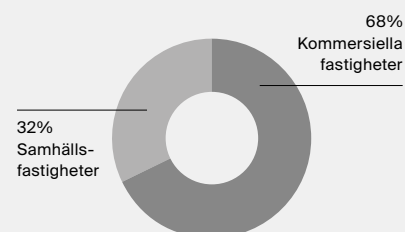
Uthyrbar yta

Totalt 170 174 kvm



Hyresvärde

Totalt 225 Mkr

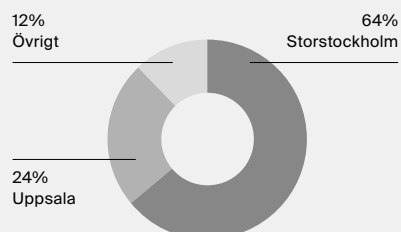


Förvaltningsfastigheter per geografi

31 december 2019

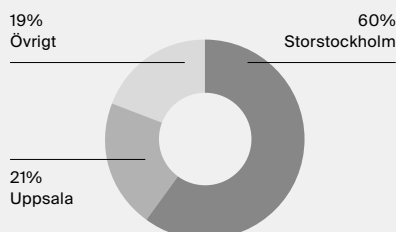
Fastighetsvärde

Totalt 3 661 Mkr



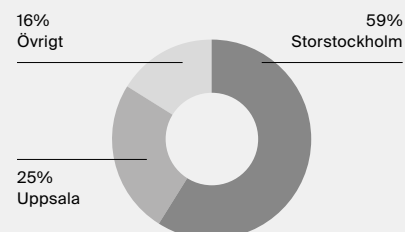
Uthyrbar yta

Totalt 170 174 kvm



Hyresvärde

Totalt 225 Mkr



tida bostadsläge. Fastigheterna i Skarpnäck innehåller cirka 4 000 kvm handel och kontor samt drygt 10 000 kvm mark med Hemköp som största hyresgäst.

I juni tillträdde fastigheterna Sjöborren 5 & 6 i Sollentuna. Fastigheterna förvärvades i december 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 92,5 Mkr.

I augusti tillträdde sex av de sju samhällsfastigheterna i Storstockholm och Uppsala som förvärvades i juni 2019 till ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr.

I september tecknades avtal om att förvärva tre strategiskt belägna fastigheter i Stockholm och Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 80 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. I Stockholm förvärvades fastigheten

Dreven 2 medan fastigheterna Kungsängen 32:6 respektive Kungsängen 32:8 förvärvades i Uppsala. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 3 600 kvm med en tomtyta på cirka 10 000 kvm.

Större hyresgäster utgörs av bland annat GraphMatech AB samt L&T FM AB och det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 5 Mkr med en genomsnittlig hyresduration om cirka 7 år. Tillträde skedde den 31 oktober 2019.

I december tecknade Genova avtal om att förvärva fastigheterna Viby 19:29 och 19:33 i Upplands-Bro till ett underliggande fastighetsvärde om 45 Mkr. Fastigheterna innehåller verkstad, kontor och lagerlokaler med strategiskt läge i Brunna, med en total uthyrbara yta om cirka 4 400 kvm samt med 15 000 kvm

mark. I samband med förvärvet tecknades ett nytt 10-årigt hyresavtal, med befintlig hyresgäst Microprecision AB, till ett årligt hyresvärde om cirka 3,6 Mkr.

Efter perioden, i januari 2020, tecknades avtal om förvärv av del av fastigheterna Vaksala-Norrby 1:2 och 1:3 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 31,5 Mkr. På fastigheterna kommer en nyproducerad kontorsbyggnad och carport att uppföras och vid färdigställande kommer byggnaden vara fullt uthyrd till Renta AB som är verksam inom uthyrning av maskiner och verktyg för entreprenader. Hyrestiden löper på sju år till ett årligt hyresvärde om cirka 2,1 Mkr och den förhyrda ytan motsvarar cirka 2 200 kvm. Tillträdet kommer att ske i december 2020.



Seminarium, Uppsala

Avyttringar och omklassificeringar

Under 2019 avyttrade Genova fastigheter till värde om totalt 7 Mkr.

I juli avyttrades fastigheten Målaren 4 i Skänninge till ett underliggande fastighetsvärde om 7 Mkr, vilket motsvarade bokfört värde. Frånträde skedde i september 2019.

I september inleddes ett samarbete med det gröna bostadsbolaget K2A. Genova ingick avtal om att avyttra 30 procent av aktierna i det bolag som äger fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 325 Mkr, vilket översteg bokfört värde med cirka 157 Mkr. Genova förvärvade 2014 fastigheten Viby 19:3 om cirka 15 000 kvm uthyrbar yta med ett Coop Forum samt 110 000 kvm mark. Under 2017 lämnade

Coop fastigheten och fastigheten är idag i princip fullt uthyrd till bland annat Riddermarks Bil, Pop-Up Padel samt Tolga Food.

I december påbörjades rivning av den tomställda byggnaden på fastigheten Handelsmannen 1 där byggnation påbörjats. Det bokförda värdet har omklassificerats till pågående nyanläggningar.

Uthyrningar

I januari förlängdes hyresavtalet om cirka 8 500 kvm med hyresgästen Micab i fastigheten Gåshaga Gård 11. Hyresavtal låter löper i fem år med ett årligt hyresvärde om 3,6 Mkr.

I september tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 3 000 kvm i fastigheten Stapelbädden 3 i Gåshaga, Lidingö, till Gåshaga Marina & Marinmontage AB.

Hyresavtalet löper i sju år med ett årligt hyresvärde om cirka 1,9 Mkr.

I november utökades och förlängdes hyresavtalet om cirka 800 kvm med hyresgästen Sthlm Norr Fysio & Gym AB i fastigheten Runö 7:84. Hyresavtalet löper i åtta år ett årligt hyresvärde om cirka 0,9 Mkr.

Efter perioden, i januari 2020, tecknades hyresavtal om cirka 2 400 kvm i fastigheten Boländerna 21:4, Uppsala. Hyresgäst är Hoom Home & Hotel Uppsala AB som tecknade ett 20-årigt hyresavtal för ett nyproducerat long stay-hotell med 97 rum med ett årligt hyresvärde om cirka 4,8 Mkr. Det nya hotellet kommer uppföras inom Genovas befintliga fastighet och planerad byggstart är andra kvartalet 2020.

Fastighetsbeståndet

31 december 2019

	Antal Uthyr-		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr-	Kontrak-	Fastighets-		Driftsöverskott	
	fastig-	bar yta,	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			nings-	terad års-	Mkr	kr/kvm
	heter	kvm					grad, %	hyra ¹ , Mkr				
Per fastighetskategori												
Kommersiella fastigheter	34	131 676	2 481	18 839	153	1 165	97,1	149	-41	-310	108	821
Samhällsfastigheter	9	38 498	1 181	30 669	72	1 872	99,2	72	-11	-274	61	1 583
Summa per fastighets-	43	170 174	3 661	21 515	225	1 325	97,8	220	-51	-302	169	993
kategori												
Per geografi												
Storstockholm	23	102 752	2 343	22 805	134	1 300	97,5	130	-30	-289	101	979
Uppsala	12	36 066	872	24 170	55	1 532	97,9	54	-13	-348	42	1 151
Övrigt	8	31 356	446	14 233	37	1 168	98,6	36	-9	-291	27	860
Summa per geografi	43	170 174	3 661	21 515	225	1 325	97,8	220	-51	-302	169	993
Projekt i byggnation				452								
Planerade projekt				307								
Totalt enligt balansräkning				4 420								
Förvärvade, men ej tillträdde fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer ²	5	18 119	239		27	1 502	100,0	27	-5	-285	22	1 217
Totalt	48	188 293	4 659		253	1 342	98,0	248	-57	-300	191	1 015
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV				248								

1) Ej beaktat hyresrabatter om 4,4 Mkr.

2) Pågående byggnationer som kommer generera hyresintäkter inom tolv månader.

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Genova ägde vid periodens utgång med tillägg för förvärvade men ej tillträdde fastigheter samt närliggande färdigställda byggnationer. Tabellen avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid årets utgång hade Genova cirka 275 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på sju år.

De tre största hyresgästerna utgjordes av HOOM Home & Hotel AB, Stockholms Stad Utbildningsförvaltningen och Coop Sverige som tillsammans stod för cirka 20 procent av hyresintäkterna. Andelen samhällsfastigheter i beståndet uppgick

vid periodens slut till cirka 32 procent av redovisat fastighetsvärde och 28 procent av hyresintäkterna.

Förfallostruktur hyresavtal				
31 december 2019				
	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Kommersiella fastigheter, löptid				
2020	125	6	10	5
2021	57	25	31	14
2022	26	23	34	15
2023	20	11	13	6
2024	14	26	30	13
>2024	34	71	102	46
Kommersiella fastigheter	276	162	220	100
P-platser och övrigt	3	-	-	-
Totalt	279	162	220	100
Vakant		8	5	
Totalt		170	225	

10 största hyresgästerna

31 december 2019

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
HOOM Home & Hotel AB	17	7,7
Stockholm Stad, Utbildningsförvaltningen	14	6,5
Coop Sverige Fastigheter AB	13	6,1
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	13	5,9
Yrkesplugget i Sverige AB	10	4,4
Scanreco AB	9	3,9
AmiSgo AB	6	2,8
Uppsala Kommun	6	2,7
Dagab Inköp och Logistik AB	5	2,2
IF Friskis & Svettis	4	2,0
Totalt	98	44,3
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid		6,9 år

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Genovas aktuella intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Intjäningsförmågan baseras på de förvaltningsfastigheter som Genova ägde vid periodens utgång.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.

Genovas resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Avtagande hyresrabatter om 4,4 Mkr

är ej avdraget från hyresvärdet. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvat och projekt som har färdigställts har räknats upp till årstakt.

Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolv månadersperiod, rensat för eventuella kostnader av engångskaraktär.

Finansnettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på likvida medel erhålls ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde ¹	225
Vakans	-5
Hyresintäkter	220
Driftkostnader	-38
Underhållskostnader	-8
Fastighetsskatt	-6
Totala fastighetskostnader	-51
Driftnetto	169
Central administration fastighetsförvaltning	-12
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	6
Finansnetto	-70
Förvaltningsresultat	93

1) Ej beaktat hyresrabatter om 4,4 Mkr.

Projektutveckling

Projektutveckling för hyresbostäder, samhällsverksamheter och kommersiella lokaler utgör en växande del av Genovas projektutveckling. Vi uppför byggnader för långsiktigt ägande och förvaltning som en del av en lönsam och hållbar tillväxt. Genovas projektutveckling omfattar även till mindre del byggnation av bostadsrätter. Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning, projektutveckling och byggnation där uppdraget ofta inkluderar att bidra i utveckling av nya stadsdelar.

Genovas projektportfölj hänför sig i huvudsak till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Vi arbetar tillsammans med kommuner för att möjliggöra utveckling av dessa fastigheter från i huvudsak kommersiell yta till bostäder eller samhällsverksamheter. Därtill har projektportföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt erhållna markanvisningar. Per den 31 december 2019 omfattade Genovas projektport-

följ närmare 340 000 kvm uthyrbar yta fördelat på cirka 5 400 bostäder, varav cirka 70 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt 30 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter. 87 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Per den 31 december 2019 värderade CBRE koncernens bygggrätsportfölj med utgångspunkt att detaljplan vunnit laga kraft för respektive projekt. Med utgångspunkt från denna värdering beräknas övervärdet i Genovas bygggrätsportfölj uppgå till cirka 1 150 Mkr, oaktat framtida exploateringsvinster, vilket är en ökning med cirka 250 Mkr jämfört med motsvarande tidpunkt 2018.

Långsiktig och hållbar utveckling

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar

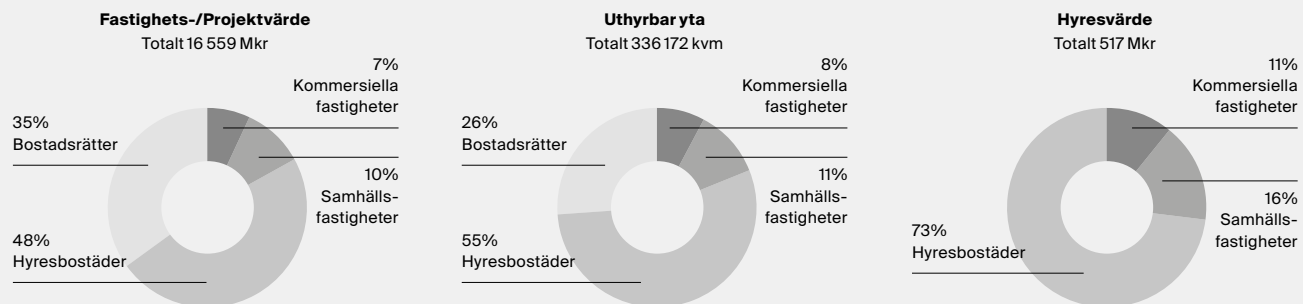
som fastighetsägare och stadsutvecklare. Med hållbarhet i fokus är trä ett prioriterat materialval för Genova, varigenom vi kan vi minska vår koldioxidbelastning och därmed minska vår klimatpåverkan. Förutom att trä är ett förnybart och resurseffektivt material som lagrar och fördröjer koldioxidutsläpp finns det också hälsomässiga fördelar med trähus avseende inneklimat och ljudmiljö. Trä ger dessutom snabbare byggprocesser, mindre buller på byggarbetsplatsen och färre transporter. Vårt långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska klimatpåverkan och risker, öka värdet och få bättre lånevillkor.

Pågående byggnation

Den 31 december 2019 hade Genova 527 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation. Genova redovisar pågående byggnation om 452 Mkr. Projekten avser

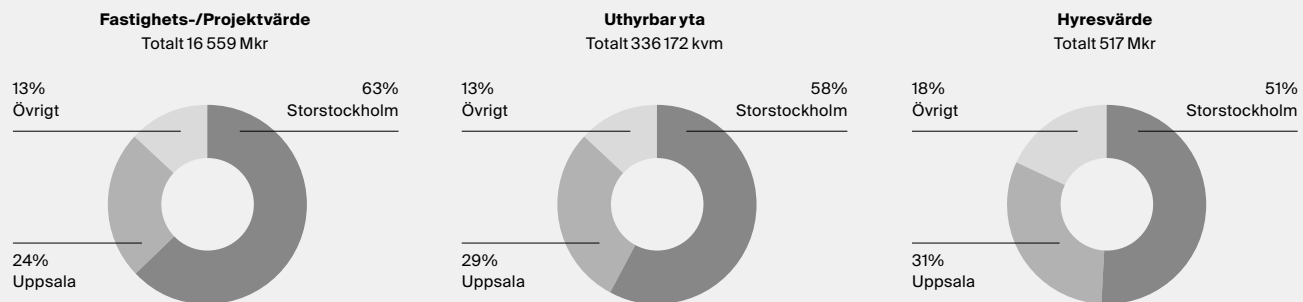
Projektutveckling per fastighetskategori

31 december 2019



Projektutveckling per geografi

31 december 2019





Handelsmannen 1, Norrtälje

i huvudsak projekt i Knivsta (vårdboende, förskola och hyresbostäder), Palma, Mallorca, (hotell) samt Norrtälje som byggstartades under fjärde kvartalet 2019. Dessa projekt kommer färdigställda att fortsätta ägas och förvaltas av Genova. Planerat färdigställande för pågående byggnationer beräknas ske fram till 2022, där merparten planeras färdigställas under 2021.

I antalet bostäder i byggnation ingår också bostadsrättsprojektet Liljegatan 1 som omfattar 48 bostäder och kommer att vara färdigställt under tredje kvartalet 2020.

Planerade projekt

Planerade projekt utgörs av totalt cirka 4 900 framtida bedömda byggrätter fördelat på närmare 280 000 kvm där drygt 70 procent avses uppföras för långsiktig förvaltning med tvivk på Storstockholm och Uppsala.

Utveckling under och efter perioden

I december 2019 påbörjade Genova byggnationen i projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje, strategiskt beläget, granne med kommunhuset och med nära anslutning till kommunikationer. Projektet om närmare 21 000 kvm uthyrbar yta inkluderar två kvarter med ett äldreboende innehållande 80 lägenheter, en förskola med 125 förskoleplatser samt cirka

275 hyresbostäder. Såväl äldreboende som förskola är uthyrda till Norlandia på 15-åriga hyresavtal. Projektet kommer att byggas i trä, Svanenmärkas, samt finansieras grönt via SBAB. Planerad inflyttning beräknas till 2021/2022.

I november beslutade kommunstyrelsen i Knivsta kommun att utse Genova till en av fyra ankarbyggare för Västra Knivsta. Avtalet innebär en option att förhandla med kommunen om markanvisning för bostadsbebyggelse inom programområdet för Västra Knivsta. Markanvisningen omfattar cirka 250 hyresbostäder. Övriga ankarbyggare är bland annat Wallenstam och Bonava.

Under det första kvartalet 2020 kommer byggnationen av ett vårdboende och en förskola i Knivsta om totalt cirka 5 000 kvm färdigställas. Ytorna är uthyrda till Norlandia på avtal med löptider om 15 respektive 20 år. På den andra delen av samma fastighet uppför Genova 35 hyresbostäder med färdigställande under andra kvartalet 2020. Efter färdigställande kommer Genova fortsätta äga och förvalta samtliga byggnader. I och med byggnationen och färdigställandet av hyresbostäderna breddas Genovas verksamhet till att äga och förvalta hyresbostäder.

Under 2019 påbörjades också byggnationen av ett av Genovas två planerade hotell i Palma. Hotellet kommer färdigställt att ha 35 rum och drivs av Nobisgruppen på ett 20-årigt hyresavtal.

Projektet Botanikern i Uppsala färdigställdes under det fjärde kvartalet 2019 då samtliga etapper flyttats in. I Uppsala

pågår också projektet Liljegatan 1 där Genova uppför tre byggnader med totalt 48 bostadsrätter i det centralt belägna Fålhagen med ett planerat färdigställande under tredje kvartalet 2020.

Joint Ventures

Genova äger 50 procent av andelarna i tre olika joint ventures tillsammans med Fastator, Redito respektive Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt fyra fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 496 Mkr varav Genovas andel uppgår till 248 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller cirka 640 byggrätter för framtida utveckling av bostäder.

Under året tillträdde Genova tillsammans med Järngrinden fastigheten Borås Gulmäran 8 som förvärvades i december 2018 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 detaljplaneprocessen som har till syfte att möjliggöra bostadsutveckling.

Pågående byggnation

31 december 2019

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Liljegatan 1 ²	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q3 2020	48	4 352	483	336	69 590	-	-	276	230	-
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Samhällsfastigheter	Q3 2018	Q1 2020	54	4 414	692	219	42 832	10	1 880	209	206	215
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Hyresbostäder	Q2 2019	Q2 2020	35	1 587	-	71	44 928	3	1 890	71	45	45
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fast.	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	-	253	110 000	7	3 250	119	61	86
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	6 021	1 296	337	46 057	16	2 132	251	30	37
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021 / Q2 2022 ³	275	13 257	-	571	43 072	29	2 150	486	55	68
Summa pågående byggnationer					527	31 931	2 471	1 787	51 958	64	2 170	1 412	627	452

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Av total projektvinst har 47 Mkr vinstavräknats.

3) Cirka 35 procent av bostäderna färdigställs Q4 2021 i en första etapp.

Planerade projekt

31 december 2019

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	3 042	171 155	-	7 257	42 398	348	2 035	5 781	12	78
Samhällsfastigheter	290	21 870	3 890	1 077	41 817	55	2 131	803	3	6
Kommersiella fastigheter ²	137	5 800	18 280	934	38 781	50	2 076	716	133	139
Bostadsrätter	1 410	80 775	-	5 504	68 136	-	-	3 924	21	84
Summa per kategori	4 879	279 600	22 170	14 772	48 949	453	2 050	11 223	169	307
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 621	96 470	7 600	4 535	43 580	220	2 113	3 602	5	64
Uppsala	1 183	62 085	13 375	2 889	38 282	147	1 966	2 350	25	30
Övrigt	665	40 270	1 195	1 844	44 461	86	2 070	1 347	118	128
Summa per geografi	3 469	198 825	22 170	9 268	41 936	453	2 050	7 299	148	223
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 225	71 425	-	5 023	70 331	-	-	3 548	15	73
Uppsala	185	9 350	-	480	51 367	-	-	376	6	11
Summa per geografi	1 410	80 775	-	5 504	68 136	-	-	3 924	21	84
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	2 846	167 895	7 600	9 559	54 468	220	2 113	7 150	20	138
Uppsala	1 368	71 435	13 375	3 369	39 724	147	1 966	2 726	31	41
Övrigt	665	40 270	1 195	1 844	44 461	86	2 070	1 347	118	128
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	4 879	279 600	22 170	14 772	48 949	453	2 050	11 223	169	307

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Där antal och uthyrbar yta för bostäder anges under kategorin "Kommersiella fastigheter" avses utveckling av hotell.

I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp och bokfört värde som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel i delägda fastigheter.

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

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

Projekt

31 december 2019

Projektspecifikation	Kommun	Kategori ¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Fas					
							Planbesked	Start-PM	Planprogram	Plansamråd	Utställning	Detailplan fastställt
PROJEKT HELÄGDA												
Pågående byggnation												
Liljegatan 1	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q3 2020	48	4 835	•	•	•	•	•	•
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Samhällsfastigheter	Q3 2018	Q1 2020	54	5 106	•	•	•	•	•	•
		Hyresbostäder	Q2 2019	Q2 2020	35	1 587	•	•	•	•	•	•
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fast.	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•	•	•
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	7 317	•	•	•	•	•	•
		Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021 /Q2 2022 ²	275	13 257	•	•	•	•	•	•
					527	34 402						
Planerade projekt												
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fast.	2020	2021	40	3 300	•	•	•	•	•	•
Boländerna 21:4	Uppsala	Kommersiella fast.	2020	2021	97	7 500	•	•	•	•	•	•
Luthagen	Uppsala	Kommersiella fast.	2020	2022		680	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2020	2022	45	1 500	•	•	•	•	•	•
Klostergården	Lund	Hyresbostäder	2021	2023	120	5 100	•	•	•	•	•	•
		Samhällsfastigheter	2021	2023	60	4 930	•	•	•	•	•	•
Ekeby	Uppsala	Hyresbostäder	2021	2023	51	2 160	•	•	•	•	•	•
		Kommersiella fast.	2021	2023		900	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2021	2023	40	2 460	•	•	•	•	•	•
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hyresbostäder	2021	2023	250	14 600	•	•	•	•	•	•
Storvreta	Uppsala	Hyresbostäder	2021	2023	80	3 900	•	•	•	•	•	•
		Kommersiella fast.	2021	2023		800	•	•	•	•	•	•
Odalmannen	Huddinge	Hyresbostäder	2022	2024	56	2 960	•	•	•	•	•	•
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2022	2024	90	5 400	•	•	•	•	•	•
Kryddgården 6:3	Enköping	Hyresbostäder	2022	2024	300	14 630	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2022	2024	100	5 390	•	•	•	•	•	•
		Samhällsfastigheter	2022	2024	80	7 440	•	•	•	•	•	•
		Kommersiella fast.	2022	2024		3 600	•	•	•	•	•	•
Västra Knivsta	Knivsta	Hyresbostäder	2022	2024	250	15 400	•	•	•	•	•	•
Brynjan 5	Huddinge	Hyresbostäder	2023	2024	75	4 070	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2023	2024	100	5 400	•	•	•	•	•	•
Gäddviken	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	100	6 840	•	•	•	•	•	•
Örnsberg	Stockholm	Bostadsrätter	2023	2025	120	6 300	•	•	•	•	•	•
Runö	Österåker	Hyresbostäder	2023	2025	50	2 890	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2023	2025	150	8 660	•	•	•	•	•	•
Dreven 1	Stockholm	Hyresbostäder	2024	2026	50	3 850	•	•	•	•	•	•
Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hyresbostäder	2024	2026	100	6 160	•	•	•	•	•	•
Gåshaga	Lidingö	Hyresbostäder	2025	2027	340	18 500	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2025	2027	280	18 500	•	•	•	•	•	•
Rivan	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	50	3 465	•	•	•	•	•	•
Västerbo	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	80	4 620	•	•	•	•	•	•
Kungsängen	Uppsala	Hyresbostäder	2025	2027	175	10 000	•	•	•	•	•	•
Summa					3 329	201 905						
PROJEKT DELÄGDA (Avser Genovas ägarandel¹)												
Planerade projekt												
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	2020	2022	150	7 450	•	•	•	•	•	•
		Kommersiella fast.	2020	2022		1 000	•	•	•	•	•	•
Gulmåran 7, 8 ⁴	Borås	Samhällsfastigheter	2021	2024	70	4 650	•	•	•	•	•	•
		Hyresbostäder	2021	2024	245	15 400	•	•	•	•	•	•
Viby ⁵	Upplands-bro	Hyresbostäder	2021	2028	620	36 000	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2021	2028	210	10 700	•	•	•	•	•	•
		Samhällsfastigheter	2021	2028	80	8 740	•	•	•	•	•	•
		Kommersiella fast.	2024	2026		6 300	•	•	•	•	•	•
Skvaltän ⁶	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•	•	•	•	•	•
Summa					1 550	99 865						
Totalt					5 406	336 172						

1) Där antal bostäder anges under kategorin "Kommersiella fastigheter" avses utveckling av hotell.

2) Cirka 35 procent av bostäderna färdigställs Q4 2021 i en första etapp.

3) Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent.

4) Gulmåran delägs av Genova 50 procent och Järngrinden 50 procent.

5) Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent.

6) Skvaltän delägs av Genova 50 procent och Fastator 50 procent.

7) I tabellen framgår endast det antal bostäder och yta, som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel i delägda fastigheter.

Totalresultat för koncernen

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Hysesintäkter	52,6	33,1	180,6	127,7
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-11,7	-8,0	-37,5	-29,9
Underhållskostnader	-3,7	-0,6	-7,6	-1,5
Fastighetsskatt	-1,7	-1,1	-5,6	-4,1
Driftsöverskott	35,5	23,4	129,9	92,2
Central administration fastighetsförvaltning	-3,2	-2,7	-12,4	-10,0
Central administration projektutveckling	-5,8	-5,6	-22,5	-22,1
Resultat från andelar i joint ventures	13,0	2,9	25,4	5,8
Finansnetto	-30,2	-16,0	-77,5	-44,3
Förvaltningsresultat	9,3	2,0	42,9	21,6
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	-	17,5	26,8	76,6
Övriga rörelseintäkter	1,0	0,7	3,2	1,4
Värdeförändringar fastigheter	97,1	102,5	606,5	135,8
Resultat före skatt	107,4	122,7	679,4	235,4
Inkomstskatt	-14,2	24,0	-139,0	28,5
Periodens resultat	93,2	146,6	540,4	263,9
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	93,2	146,6	540,4	263,9
Årets resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	93,2	136,7	523,7	242,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	9,9	16,7	21,4
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	93,2	136,7	523,7	242,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	9,9	16,7	21,4
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ¹	1,35	2,58	9,05	4,22
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 444	50 000	61 444	50 000
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 444	50 000	53 815	50 000
Antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	3 000	4 000	3 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	4 000	3 000	3 500	3 000

1) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägare.

Resultatanalys

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 180,6 Mkr (127,7) vilket motsvarar en ökning med 41 procent jämfört med föregående år. Tillväxten i hyresintäkterna under perioden hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv samt en stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj. Den uthyrningsbara ytan ökade under perioden med cirka 34 000 kvm motsvarande 25 procent med ett totalt hyresvärde om 225 Mkr motsvarande en tillväxt på cirka 28 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 98 procent (94) vilket framför allt är resultatet av ett framgångsrikt uthyrningsarbete men omklassificeringen av den tomställda fastigheten Handelsmannen 1 till pågående nyanläggning har också påverkat uthyrningsgraden positivt.

Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 52,6 Mkr (33,1), vilket motsvarar en ökning med 59 procent.

Utveckling intäkter

Mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018	Förändring, %
Jämförbart bestånd	104,1	98,6	6
Förvärvade fastigheter	75,8	25,8	194
Sålda fastigheter	0,7	3,3	-80
Hyresintäkter	180,6	127,7	41
Kommersiella fastigheter	129,8	97,2	34
Samhällsfastigheter	50,7	30,5	67
Hyresintäkter	180,6	127,7	41

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -50,7 Mkr (-35,5) vilket motsvarar en ökning på 43 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av det växande fastighetsbeståndet med viss påverkan av stärkt uthyrningsgrad. Ökningen förklaras också av större underhållsinsatser under perioden då underhållskostnaderna uppgick till -7,6 Mkr (-1,5).

Fastighetskostnaderna för fjärde kvartalet uppgick till 17,1 Mkr (9,7 Mkr) där ökningen förklaras av ett växande fastighetsbestånd samt ökat underhåll.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-35,1	-30,1	16
Förvärvade fastigheter	-14,8	-3,2	363
Sålda fastigheter	-0,8	-2,2	-66
Fastighetskostnader	-50,7	-35,5	43
Kommersiella fastigheter	-42,1	-29,7	42
Samhällsfastigheter	-8,6	-5,8	48
Fastighetskostnader	-50,7	-35,5	43

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	209,9	252,7	219,6
Underhåll	58,1	20,5	49,6
Fastighetsskatt	41,9	1,3	32,7
Totalt	309,9	274,4	301,9

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 129,9 Mkr (92,2) vilket motsvarar en ökning på 41 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 72 procent, vilket är i linje med 2018. Under fjärde kvartalet uppgick driftsöverskottet till 35,5 Mkr (23,4) motsvarande en ökning med 52 procent. Överskottsgraden för fjärde kvartalet uppgick till 68 procent vilket är något lägre än motsvarande kvartal 2018.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 34,9 Mkr (32,1), vilket är en mindre ökning jämfört med föregående period. Ökningen består huvudsakligen av omklassificering av leasingkostnader samt ökade personalkostnader samtidigt som övriga externa kostnader minskade.

Under fjärde kvartalet uppgick centrala administrationskostnader till 9,0 Mkr (8,3) vilket är i nivå med motsvarande kvartal 2018.

Central administration		
Mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-5,2	-5,9
Personalkostnader	-5,0	-3,5
Avskrivningar	-2,2	-0,6
Central administration fastighetsförvaltning	-12,4	-10,0
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-9,5	-12,3
Personalkostnader	-9,0	-8,5
Avskrivningar	-4,0	-1,3
Central administration projektutveckling	-22,5	-22,1

Resultat från andelar i joint ventures

Under posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under helåret till 25,4 Mkr (5,8) Den ökade intäkten består av värdeförändringar kopplade till dessa fastigheter.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -77,5 Mkr (-44,3) under perioden, vilket motsvarar en minskning om 75 procent vilket i huvudsak förklaras av ökad belåning i takt med att verksamheten växt. Under perioden ökade de räntebärande skulderna, inklusive obligationslånet, från 1 783,5 Mkr till 2 776,9 Mkr. Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,2 procent (3,0 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår 8,3 Mkr som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Vidare har onoterade aktier skrivits ner med 2,1 Mkr. Från och med 2019 ingår också räntekostnader från leasingsskuld med 2,1 Mkr som i huvudsak avser tomträtter. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (1,9). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån och nedskrivning av onoterade aktier exkluderats då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Finansnettot för fjärde kvartalet uppgick till -30,2 Mkr (-16,0), vilket motsvarar en ökning med 89 procent. Att ökningen under kvartalet är större än för perioden förklaras av att nedskrivningen av onoterade aktier skedde i det fjärde kvartalet.

Finansnetto		
Mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Ränteintäkter	1,9	2,2
Övriga finansiella intäkter	-	0,5
Valutakursvinster	2,1	5,9
Räntekostnader lån	-66,1	-44,7
Leasing	-2,1	-
Övriga finansiella kostnader	-13,3	-8,2
Finansnetto	-77,5	-44,3

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 42,9 Mkr (21,6) Ökningen av förvaltningsresultatet uppgår till 99 procent, vilket förklaras av ett växande fastighetsbestånd med administrationskostnader på oförändrad nivå i kombination med högre intäkter från joint ventures.

Resultat från nyproduktion bostadsrätter

Resultat från redovisning av intäkter över tid vid nyproduktion av bostadsrätter uppgick under perioden till 26,8 Mkr (76,6). Intäktsposten har minskat betydligt som ett led i omställningen från utveckling av bostadsrätter till utveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen förvaltning. Resultaten från utveckling av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändringar.

Värdeförändringar

Perioden kännetecknades av en fortsatt stabil fastighetsmarknad med stabila eller något stigande priser som följd. Värdeförändringar under perioden uppgick till totalt 606,5 Mkr (135,8) där framgångsrika förvärv "off-market" under perioden medförde värdeförändringar om 210,4 Mkr (41,0). Avyttringen av 30 procent i fastigheten Viby 19:3 till K2A medförde totalt 169 Mkr i värdeförändringar under perioden varav 51 Mkr redovisas i noten under raden försäljningar och 118 Mkr under raden mark och outnyttjade byggrätter. Posten mark och outnyttjade byggrätter har också ökat i takt med att projekten framskrider. Tillsammans med genomförd omstrukturering samt upplösning av minoritetsägandet resulterade det totalt i en positiv värdeförändring om 264,1 Mkr (57,6). Total värdeförändring avseende Pågående byggnation påverkades negativt med 18,6 Mkr hänförligt till en obeståndssituation hos en av våra entreprenörer i Knivsta som således ej kunnat uppfylla sina åtaganden. Övriga effekter är förbättrade driftnetton, förändrade avkastningskrav eller en kombination därav.

Värdeförändringar fastigheter		
Mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Förändring driftnetto	35,3	10,6
Pågående byggnation	-18,6	14,8
Mark- och outnyttjade byggrätter	264,1	57,6
Förändring avkastningskrav	65,8	11,8
Förvärv	210,4	41,0
Försäljningar	49,5	-
Värdeförändringar fastigheter	606,5	135,8

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 139,0 Mkr. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesatsen om 20,6 procent som gäller från och med 2021. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 381,0 Mkr (328,8) samt obeskattade reserver om 55,3 Mkr (32,0). Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 2 536,0 Mkr (1 437,0). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförligt till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning

Mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Resultat före skatt	679,4	235,4
Skattesats, %	21,4	22,0
Skatt enligt gällande skattesats	-145,4	-51,8
Ej skattepliktiga intäkter	11,2	18,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1	0,0
Ej avdragsgillt räntenetto	-13,0	-
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-1,7	-0,6
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	2,2	6,2
Återföring vid fastighetstransaktioner	2,9	9,5
Effekt av ändrade skattesatser	4,9	46,5
Övrigt	-	0,6
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-139,0	28,5

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Temporära skillnader fastigheter	-269,3	-126,7
Obeskattade reserver	-11,4	-6,6
Summa uppskjutna skatteskulder	-280,7	-133,3
Underskottsavdrag	78,6	67,8
Summa uppskjutna skattefordringar	78,6	67,8
Uppskjutna skatteskulder, netto	-202,1	-65,5

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 661,3	2 270,9
Pågående nyanläggningar	702,0	279,0
Projekteringsfastigheter	56,5	50,3
Nyttjanderättstillgångar	37,2	-
Inventarier	4,6	5,6
Uppskjutna skattefordringar	78,6	67,8
Onoterade aktier	-	1,4
Andelar i joint ventures	88,5	62,4
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	-	77,6
Övriga långfristiga fordringar	96,0	8,3
Summa anläggningstillgångar	4 724,7	2 823,3
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar och kundfordringar	4,0	1,7
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	104,4	-
Övriga fordringar	93,7	165,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26,6	17,0
Likvida medel	109,1	176,5
Summa omsättningstillgångar	337,8	360,9
SUMMA TILLGÅNGAR	5 062,5	3 184,2
EGET KAPITAL		
Summa totalresultat för perioden		
Aktiekapital	0,7	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	647,6	319,7
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 046,6	748,7
Innehav utan bestämmande inflytande	78,3	66,1
Summa eget kapital	1 773,2	1 135,0
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	1 664,6	881,9
Obligationslån	659,4	479,6
Leasingskuld	34,4	-
Övriga långfristiga skulder	42,1	3,6
Uppskjutna skatteskulder	280,7	133,3
Summa långfristiga skulder	2 681,2	1 498,4
Kortfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	452,9	422,0
Leverantörsskulder	34,1	50,3
Leasingskuld	4,7	-
Aktuella skatteskulder	11,0	5,7
Övriga skulder	69,3	27,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36,1	45,7
Summa kortfristiga skulder	608,1	550,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 062,5	3 184,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
	Antal utestående aktier, tusental				Balanserat resultat inkl. periodens resultat		Minoritets-intresse	Summa eget kapital
	Stam-aktier	Preferens-aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Totalt			
Ingående balans per 1 januari 2018	50 000	3 000	0,5	319,7	649,9	970,1	38,1	1 009,2
Totalresultat								
Årets resultat					242,5	242,5	21,4	263,9
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					242,5	242,5	21,4	263,9
Transaktioner med aktieägare								
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-12,1	-12,1	6,6	-5,5
Utdelning					-131,5	-131,5		-131,5
Summa Transaktioner med aktieägare					-143,6	-143,6	6,6	-137,0
Utgående balans per 31 december 2018	50 000	3 000	0,5	319,7	748,8	1 069,0	66,1	1 135,0
Ingående balans per 1 januari 2019	50 000	3 000	0,5	319,7	748,8	1 069,0	66,1	1 135,0
Totalresultat								
Periodens resultat					523,7	523,7	16,7	540,4
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					523,7	523,7	16,7	540,4
Transaktioner med aktieägare								
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-139,1	-139,1	2,5	-136,6
Utdelning					-86,8	-86,8	-7,0	-93,8
Nyemission preferensaktier		1 000	0,0	124,0		124,0		124,0
Emissionskostnader preferensaktier				-4,5		-4,5		-4,5
Nyemission stamaktier	11 444		0,2	208,2		208,3		208,4
Summa Transaktioner med aktieägare	11 444	1 000	0,2	327,7	-225,9	102,0	-4,5	97,5
Utgående balans per 31 december 2019	61 444	4 000	0,7	647,6	1 046,6	1 694,9	78,3	1 773,2

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 43 helägda fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms till cirka 4,50 procent vid bokslutsdagen. Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2019 till 3 661 Mkr vilket är en ökning med 1 390 Mkr jämfört med den 31 december 2018.

Under perioden genomfördes investeringar i till- och ombyggnationer om cirka 8 Mkr.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av byggnationen av ett äldreboende, en förskola och 35 hyresbostäder i Alsike, Knivsta. Vidare ingår byggnationen av ett av två planerade hotell i Palma, Mallorca. I balansposten ingår också det under det fjärde kvartalet byggstartade projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje samt värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Under året har aktiveringar skett med totalt 229,5 Mkr.

Projekteringsfastighet

Projekteringsfastigheter avser upparbetade och aktiverade kostnader på projekt som ännu inte byggstartats. Vid byggstart omklassificeras aktuella belopp till pågående nyanläggningar. Under året har balansposten minskat genom omklassificering avseende projektet Handelsmannen 1 men totalt sett ökat med aktiveringar avseende ej byggstartade projekt.

Fastighetsvärde

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Per den 31 december 2019 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och Newsec med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt den 30 juni 2019. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, d v s data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Värderingsyield per kategori

%	31 dec 2019	31 dec 2018
Kommersiella fastigheter	4,18	4,96
Samhällsfastigheter	5,16	6,26
Totalt	4,50	5,25

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Ingående värde förvaltningsfastigheter	2 271,0	1 597,0
+ Förvärv	960,3	634,9
+ Till- och ombyggnation	8,0	26,0
- Försäljningar	-7,0	-119,0
- Omklassificeringar	-58,0	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	487,0	132,0
Utgående värde förvaltningsfastigheter	3 661,3	2 270,9
Ingående värde pågående nyanläggningar	279,0	211,0
+ Nybyggnation	229,5	53,0
+ Omklassificeringar	69,0	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	124,4	15,0
- varav pågående nybyggnation	-18,6	15,0
- varav outnyttjade byggrätter	143,0	-
Utgående värde pågående nyanläggningar	702,0	279,0
Ingående värde projekteringsfastigheter	50,3	20,0
+ Aktiveringar	22,1	30,3
+ Omklassificeringar	-11,0	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-4,9	-
- varav outnyttjade byggrätter	-4,9	-
Utgående värde projekteringsfastigheter	56,5	50,3
Utgående värde fastighetsbeståndet	4 419,8	2 600,2
Förvaltningsfastigheter	3 661,3	2 270,9
Pågående byggnation	451,4	279,0
Planerade projekt	307,0	50,3
Utgående värde fastighetsbeståndet	4 419,8	2 600,2

Fastighetsvärde nyckeltal

	31 dec 2019	31 dec 2018
Hyresvärde kr/kvm	1325	1213
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	94
Fastighetskostnader kr/kvm	302	268
Driftsöverskott kr/kvm	993	877
Överskottsgrad, %	72	72
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	21 515	16 696
Uthyrbar yta, kvm	170 174	136 015
Antal fastigheter	43	32

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 1 773,2 Mkr (1 135,0) och soliditeten till 35 procent (36).

Det långsiktiga substansvärdet uppgår till 1 975,3 (1 200,5) vilket motsvarar en ökning med 65 procent.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 457,0 Mkr (804,4) vilket motsvarar 23,71 kronor per stamaktie (16,09), en ökning med 47 procent.

Substansvärde

	31 dec 2019		31 dec 2018	
	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie
Eget kapital enligt balansräkningen	1 773,2	28,86	1 135,0	22,70
Återläggning:				
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	280,7	4,57	133,3	2,67
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-78,6	-1,28	-67,8	-1,36
Preferensaktiekapital	-440,0	-7,16	-330,0	-6,60
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,3	-1,27	-66,1	-1,32
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	1 457,0	23,71	804,4	16,09

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 december 2019 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 2 776,9 Mkr (1 783,5) vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 60 procent (62) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,2 procent (3,0 procent inklusive obligationslånet) den 31 december 2019 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 35 procent (36).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2019 uppgick till 2 119,5 Mkr (1 303,9) 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.

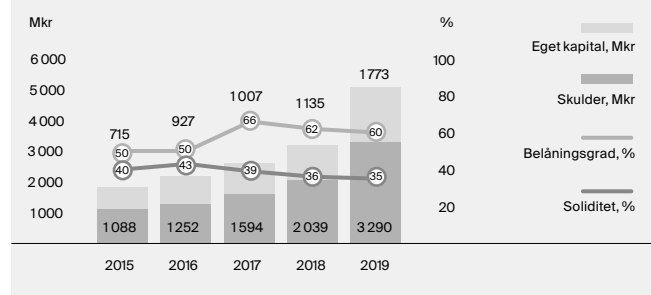
I april ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank om totalt 1 160 Mkr, varav 160 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. Finansieringsavtalen löper på fem år. Finansie-

ringen hänför sig till Genovas befintliga förvaltningsfastigheter. Vidare tecknade Genova i maj nya finansieringsavtal med Nordea om totalt 122 Mkr som löper på fem år. Avtalen hänför sig också till Genovas befintliga förvaltningsfastigheter. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2019 till 3,6 år. Kreditfallostrukturen den 31 december 2019 framgår av tabellen till höger.

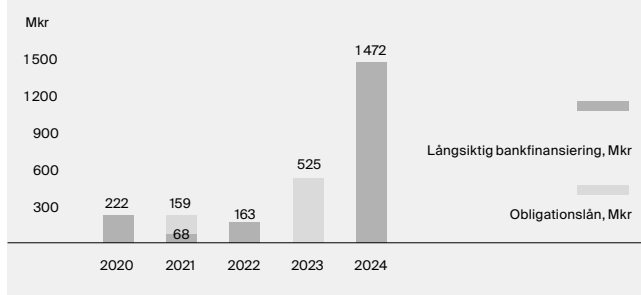
I november beviljades grön finansiering från SBAB om totalt 640 Mkr avseende projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje där Genova har påbörjat uppförandet av ett kvarter som innehåller ett äldreboende, en förskola och cirka 275 hyresbostäder.

Efter periodens utgång har Genova beviljats en utökad revolverande facilitet om 100 Mkr. Totalt utnyttjad revolverande facilitet efter perioden uppgår till 260 Mkr.

Kapitalstruktur



Kreditfallostruktur



Räntederivat

Sedan 2018 löper ett fyraårigt avtal om ett räntetak (cap) som begränsar räntebasen till 2 procent för totalt 300 Mkr av låneportföljen. Under andra kvartalet 2019 utökades räntetaket och omfattade vid periodens utgång totalt 600 Mkr med en begränsning av räntebasen till 2 procent med löptider till 2022 och 2023. Vid periodens utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.

Kredit- och ränteförfallstruktur

31 december 2019

	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
Löptid					
0-1 år	222	3,28	227	222	5
1-2 år	227	4,86	230	227 ¹	3
2-3 år	163	2,35	169	163	6
3-4 år	525	5,25	525	525 ²	0
4-5 år	1472	1,94	1548	1472	76
Totalt	2 610	3,00	2 700	2 610	90
Byggnadskreditiv	186	3,02	857	186	671
Totalt	2 796	3,00	3 556	2 796	761
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	1 926	2,16	2 016	1 926	90

1) 159 Mkr avser obligation räntesats 5,75 procent.

2) 525 Mkr avser obligation räntesats 5,25 procent.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	42,9	21,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	-14,3	7,3
Övriga rörelseintäkter	3,2	1,4
Betald skatt	3,0	8,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	34,7	39,0
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring kundfordringar	-2,3	-1,4
Förändring övriga rörelsefordringar	-42,0	352,9
Förändring leverantörsskulder	-16,2	6,9
Förändring övriga rörelseskulder	34,5	-91,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8,7	305,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och projekt	-1148,2	-742,5
Investeringar i inventarier	-0,3	-5,5
Försäljning av förvaltningsfastigheter	7,0	118,5
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar	17,4	2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1124,1	-627,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	119,7	-
Upptagna lån	1503,3	640,0
Amortering av lån	-481,2	-95,7
Lämnad utdelning	-86,8	-131,5
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-7,0	-2,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1048,0	410,5
Periodens kassaflöde	-67,4	89,1
Likvida medel vid periodens början	176,5	87,4
Likvida medel vid periodens slut	109,1	176,5
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>		
Återläggning av avskrivningar	1,3	2,0
Resultat från andelar i joint ventures	-25,4	-5,8
Upplupen ränta	9,8	11,1
	-14,3	7,3

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-dec 2019				Jan-dec 2018			
	Förvaltnings- fastigheter	Nypro- duktion	Ej fördelat	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Nypro- duktion	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	180,6			180,6	127,7			127,7
Resultat från nyproduktion bostadsrätter		26,8		26,8		76,6		76,6
Summa intäkter	180,6	26,8		207,4	127,7	76,6		204,3
Fastighetskostnader	-50,7			-50,7	-35,5			-35,5
Summa kostnader	-50,7			-50,7	-35,5			-35,5
Driftsöverskott/Resultat från nyproduktion	129,9	26,8		156,7	92,2	76,6		168,8
Central administration	-12,4		-22,5	-34,9	-10,0		-22,1	-32,1
Resultat från andelar i joint ventures			25,4	25,4			5,8	5,8
Finansnetto	-77,5			-77,5			-44,3	-44,3
Övriga rörelseintäkter			3,2	3,2			1,4	1,4
Värdoförändringar fastigheter	606,5			606,5	135,8			135,8
Resultat före skatt				679,4				235,4
Segment specifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	3 661,3				2 270,9			
Pågående nyanläggningar	702,0				279,0			
Projekteringsfastigheter	56,5				50,3			
Andelar i joint ventures	88,5				62,4			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		104,4				77,6		
Segment specifika investeringar								
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	968,3				660,8			

Segmentsredovisning

Företagsledningen har identifierat rörelsesegment utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare, vilken av koncernen identifierats som koncernens VD. Utifrån den interna rapporteringen organiseras, styrs och rapporteras verksamheten genom två rörelsesegment: Fastighetsförvaltning och Nyproduktion. Rörelsesegmenten konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning.

Nyckeltal

	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Bostäder under byggnation, antal	527	235	527	235
Färdigställda bostäder, antal	133	135	133	135
Totalt antal byggrätter, antal	5 406	4 984	5 406	4 984
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	131,7	118,5	131,7	118,5
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	38,5	17,5	38,5	17,5
Total uthyrbar yta, tkvm	170,2	136,0	170,2	136,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	94,0	97,8	94,0
Överskottsgrad, %	67,5	70,7	71,9	72,2
Nettoinvesteringar, Mkr	104,4	96,5	1141,2	624,0
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	6,4	13,7	37,2	24,6
Soliditet, %	35,0	35,6	35,0	35,6
Belåningsgrad, %	60,4	61,8	60,4	61,8
Genomsnittlig räntenivå, %	2,2	2,3	2,2	2,3
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	3,0	3,2	3,0	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,5	1,8	1,9
Kapitalbindningstid, antal år	3,6	2,3	3,6	2,3
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier, st	4 000 000	3 000 000	4 000 000	3 000 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	4 000 000	3 000 000	3 500 000	3 000 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	10,5	7,9	36,8	31,5
Utdelning per preferensaktie, kr	2,62	2,62	10,50	10,50
Totalt antal utestående stamaktier, st	61 443 932	50 000 000	61 443 932	50 000 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	61 443 932	50 000 000	53 814 644	50 000 000
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,02	-0,12	0,11	-0,20
Resultat per stamaktie, kr	1,35	2,58	9,05	4,22
Justerat resultat per stamaktie, kr	1,17	2,42	8,37	3,59
Eget kapital, Mkr	1773,2	1135,0	1773,2	1135,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1254,9	738,9	1254,9	738,9
Eget kapital per stamaktie, kr	20,42	14,78	20,42	14,78
Långsiktigt substansvärde, Mkr	1975,3	1200,5	1975,3	1200,5
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1457,0	804,4	1457,0	804,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	23,71	16,09	23,71	16,09

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-0,1	-	-0,3	-0,1
Summa rörelsens kostnader	-0,1	-	-0,3	-0,1
Rörelseresultat	-0,1	-	-0,3	-0,1
Erhållen utdelning från andelar i koncernföretag	-	90,0	-	90,0
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-7,4	-3,6	-7,4	-3,6
Ränteutgifter och liknande resultatposter	-	0,2	0,3	1,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12,7	-8,3	-38,7	-23,7
Resultat från finansiella poster	-20,1	78,3	-45,8	64,2
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	3,4	-	3,4
Lämnade koncernbidrag	-	-0,5	-	-0,5
Resultat före skatt	-20,2	81,2	-46,1	67,1
Skatt på årets resultat	-0,2	3,1	-0,2	3,1
Årets resultat	-20,4	84,3	-46,3	70,2

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	222,1	14,0
Uppskjutna skattefordringar	9,4	9,6
Fordringar hos koncernföretag	820,6	581,8
Övriga fordringar	0,1	14,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 052,2	619,4
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,0	9,0
	11,0	9,0
Likvida medel	57,0	156,7
Summa omsättningstillgångar	68,0	165,7
SUMMA TILLGÅNGAR	1 120,2	785,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa totalresultat för perioden		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	0,7	0,5
Summa bundet eget kapital	0,7	0,5
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	405,5	94,8
Periodens/årets resultat	-46,3	70,2
Summa fritt eget kapital	359,2	165,0
Summa eget kapital	359,9	165,5
Långfristiga skulder		
Obligationslån	657,3	479,6
Övriga långfristiga skulder	40,0	-
Summa långfristiga skulder	697,3	479,6
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernbolag	60,5	140,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,5	-
Summa kortfristiga skulder	63,0	140,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 120,2	785,1

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2018-01-01	0,5	261,0	-34,7	226,8
Omföring i ny räkning		-34,7	34,7	
Årets resultat			70,2	70,2
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-131,5		-131,5
Summa Transaktioner med aktieägare		-131,5		-131,5
Utgående balans per 2018-12-31	0,5	94,8	70,2	165,5
Ingående balans per 2019-01-01	0,5	94,8	70,2	165,5
Omföring i ny räkning		70,2	-70,2	
Årets resultat			-46,3	-46,3
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-86,8		-86,8
Nyemission preferensaktier	0,0	124,0		124,0
Emissionskostnader		-4,5		-4,5
Nyemission stamaktier	0,2	208,2		208,4
Summa Transaktioner med aktieägare	0,2	240,9		240,7
Utgående balans per 2019-12-31	0,7	405,5	-46,3	359,9

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning.

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2018 på sidorna 60–63.

Möjligheter och risker i kassaflöde

Genova står för en trygg, kostnadseffektiv och välfungerande fastighetsförvaltning. Det innebär både hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna. Genova har ett evighetsperspektiv gällande förvaltning med målsättning att fortsätta växa den befintliga fastighetsportföljen genom förvärv och projektutveckling. Kassaflödena från fastighetsportföljen ger en solid grund för finansiering av projektutveckling av bostäder, främst hyresbostäder, och samhällsfastigheter såsom skolor, förskolor, äldre- och omsorgsboenden som vi bygger på egenutvecklade mark för egen långsiktig förvaltning.

Genovas primärmarknader är Storstockholm och Uppsala där huvuddelen av den framtida projektportföljen är belägen. Då befintligt och framtida fastighetsbestånd är beläget på attraktiva tillväxtmarknader med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder, skolor, förskolor, äldre- och omsorgsboenden bedöms efterfrågan vara fortsatt hög. Vid nyproduktion fokuserar bolaget på kostnadseffektivitet, hög lönsamhet, korta byggtider och säkerställande av långsiktig kvalitet samtidigt som vikten av arkitektur och design är ett viktigt inslag.

Bedömningen är att Genova har goda möjlighet att upprätthålla en hög servicegrad gentemot kunder och därmed erbjuda produkter med attraktiva hyresnivåer, låga kostnader och låga vakanser.

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Hyresvärde	+/- 5 %	+/- 11 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 5 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 5 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenheter	+/- 21 Mkr

1) Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Genovas fastighetsbestånd, förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande, värderas kvartalsvis externt eller internt. Externvärderingen genomförs av oberoende värderingsinstitut. Internvärderingen genomförs med information och marknadsdata från oberoende värderingsinstitut eller genomförda transaktioner i marknaden. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen.

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

Fastigheternas värde är styrt av utbud och efterfrågan, där investerare analyserar fastigheternas förväntade driftöverskott och i kombination med riskvilja bedöma direktavkastningskravet. En ökad efterfrågan/riskvilja medför lägre direktavkastningskrav och därmed höjda värden medan en vikande efterfrågan/riskvilja får en motsatt effekt.

Genom att fortsätta att utveckla och bygga attraktiva fastigheter för egen förvaltning på tillväxtorter är Genovas bedömning att bolaget kan upprätthålla goda hyresnivåer med låga vakanser och kostnader.

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändringar, %	+/- 5 %	+/- 221 Mkr
Värdeförändringar, %	+/- 10 %	+/- 443 Mkr
Belåningsgrad ²	+/- 5 %	57 %/63 %
Belåningsgrad ²	+/- 10 %	55 %/67 %

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde på balansdagen

2) Belåningsgraden justerat för den teoretiska värdeförändringen

Finansiell risk

Genovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är således en av bolagets största kostnadsposter. Genovas finansiella risker utgörs därmed av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Bolaget är exponerat mot ränterisk genom att förändringar i ränteläget påverkar bolagets räntekostnad.

Med finansieringsrisken avses att risken för att kostnaderna för upptagande av nya lån eller finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallna lån försvaras eller sker till oförmånliga villkor. Likviditetsrisken avser risken att Genova inte har betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. Genova arbetar aktivt med dessa risker genom att exempelvis ränte- och kapitalsäkra kreditportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med bolagets banker och löpande följa likviditetssituationen.

Aktien och ägarförhållanden

Genova har två aktieslag – stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna är onoterade och ägs till 65,1 procent av Micael Bile genom Tranviks Udde AB, till 27,9 procent av Andreas Eneskjöld genom Manacor Group AB och till 7 procent av Michael Moschewitz genom MayNoo AB. Preferensaktierna är sedan den 15 december 2015 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market. Genova hade vid periodens slut 1 543 preferensaktieägare.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som utbetalas kvartalsvis. Kommande avstämningsdag för utbetalningen av kvartalsvis utdelning på preferensaktien är den 20 februari 2020.

Sista betalkurs för preferensaktien den 30 december 2019 uppgick till 132 kr.

Den 31 december 2019 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 65 443 932 varav 61 443 932 aktier utgjordes av stamaktier och 4 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier.

En extra bolagsstämma den 2 september beslutade i enlighet med ett förslag om en föreslagen omstrukturering där ledande befattningshavares minoritetsägande i koncernens dotterbolag överläts till Genova. Som ett led i omstrukturen genomfördes också en riktad nyemission av stamaktier till de tidigare minoritetsägarna.

Aktieägare

31 december 2019

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	140 000	61,33	64,70
Andreas Eneskjöld (via bolag)	17 142 857	39 729	26,26	27,73
Michael Moschewitz (via bolag)	4 301 075	22 298	6,61	6,96
Avanza Pension	-	495 013	0,76	0,08
JRS Asset Management AB	-	311 170	0,48	0,05
RBC Investor Services Bank SA	-	297 509	0,45	0,05
Catella Fondförvaltning	-	210 000	0,32	0,03
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	169 903	0,26	0,03
Danica Pension	-	100 380	0,15	0,02
Peter Lindell	-	100 000	0,15	0,02
PEG Capital Partners	-	84 106	0,13	0,01
AB Stena Metall Finans	-	80 000	0,12	0,01
Jessica Rahi	-	70 000	0,11	0,01
Summa övriga ägare	-	1 879 892	2,87	0,30
Summa	61 443 932	4 000 000	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under delårsperioden till 26 (26) varav 10 (10) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närstående transaktioner

Genova har omstrukturerat minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag genom att emittera stamaktier i moderbolaget som tecknats av minoritetsägarna. Övriga relationer med närstående framgår av not 35 i Genovas årsredovisning 2018. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under perioden jämfört med föregående år.

Årsstämma

Årsstämma i Genova Property Group AB (publ) kommer att hållas den 24 april 2020 på Gernandt & Danielsson Advokatbyrå, Hamngatan 2 i Stockholm. Sista datum för aktieägare att begära att få ärende behandlat på årsstämman är den 4 mars. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig senast den 27 mars 2020 på bolagets hemsida www.genova.se.

Förslag till vinstutdelning

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation och befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktierna uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet hänförligt till stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2019 en utdelning om 10,50 kr per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret.

Redovisningsprinciper

Genova tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella

rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se not 2 i Genovas årsredovisning 2018.

IFRS 9 ersatte IAS 39 from 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Övergången till IFRS 9 innebar inte några väsentliga effekter för Genova.

IFRS 15 ersatte IAS 11 och IAS 18 och tillhörande tolkningsmeddelanden från och med 1 januari 2018. Genovas intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter och intäkter från bostadsproduktion. Hyresintäkter omfattas inte av IFRS 15 utan av IFRS 16 Leasingavtal.

Genova har i sina avtal om bostadsproduktion identifierat två löften till sina kunder, att överföra marken som bostaden ska upprättas på och att projektleda bostadsproduktionen. De två åtagandena är distinkta från varandra varvid dessa hanteras som två separata prestationsåtaganden. Transaktionspriset fördelas på de två prestationsåtagandena baserat på dess respektive fristående försäljningspris. Åtagandet att överföra marken till kunden ses som ett prestationsåtagande där kontrollen överförs vid en viss tidpunkt vilken har fastställts till kundens tillträdesdag. Följaktligen sker intäktsredovisningen av marken när prestationsåtagandet är fullgjort, vid en tidpunkt. För projektledningen överförs kontrollen allt eftersom Genova presterar, varvid intäkten redovisas över tid.

Övergången till IFRS 15 medförde principiella skillnader avseende intäktsredovisningen av markförsäljningen som tidigare ingick i den successiva vinstavräkningen. Enligt tidigare princip har den successiva vinstavräkningen baserats på en kombination av nedlagda kostnader (inputmetod) och försäljningsgrad (produktionsmetod). För att mäta förloppet mot ett fullständigt uppfyllande av prestationsåtagandet enligt IFRS 15 kan inte dessa metoder kombineras. Genova har då valt att basera modellen för successiva vinstavräkning enbart på nedlagda kostnader utan hänsyn till försäljningsgrad.

Från och med 1 januari 2019 ersatte IFRS 16 Leasingavtal den tidigare standarden IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC 15 och SIC 27. IFRS 16 innebär att en majoritet av alla leasingavtal redovisas i balansräkningen.

Genova tillämpade vid standardens ikraftträdande den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte presenteras. Den ingående leasingkulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Den ingående nyttjanderättstillgången uppgår för avtal där Genova är leasetagare till ett belopp som motsvarar leasingkulden justerat för förutbetalda eller upplupna leasingavgifter redovisade i balansräkningen vid första tillämpningsdagen. Övergången till IFRS 16 medförde därmed inte någon effekt på eget kapital.

Genova har en begränsad leasingportfölj bestående av 11 bilar, 3 tomträtter och 1 lokal för verksamheten. Till följd av övergången till IFRS 16 ökade koncernens balansomslutning på grund av tillkommande nyttjanderättstillgångar och leasingkulder, dock enbart i begränsad omfattning. De leasingavgifter som tidigare redovisats linjärt som övriga externa kostnader i resultaträkningen har ersatts av avskrivningskostnader på nyttjanderättstillgångarna samt ränta på leasingkulden. Leasingavgiften fördelas mellan betalning av ränta och amortering på leasingkulden, förutom för tomträttsavtal där hela leasingavgiften utgör räntebetalningar.

Vid övergången till IFRS 16 nuvärdesberäknades samtliga återstående leasingavgifter med den marginella låneräntan som uppgick till 2,2 procent. Övergångseffekten på balansräkningen per 1 januari 2019 innebar att nyttjanderättstillgångar uppkom med 38 Mkr och leasingkulder med 40 Mkr, varav långfristiga skulder uppgick till 35 Mkr och kortfristiga skulder till 5 Mkr.

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

Revisorernas granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 14 februari 2020

Mikael Borg, styrelseordförande

Micael Bile, styrelseledamot

Jan Björk, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Knut Ramel, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Årsredovisning 2019 **27 mars 2020**

Delårsrapport januari-mars 2020 **24 april 2020**

Årsstämma 2020 **24 april 2020**

Delårsrapport januari-juni 2020 **21 augusti 2020**

Delårsrapport januari-september 2020 **13 november 2020**

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

Denna information är insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 februari 2020 kl. 08:00 CET.

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital hänförligt till stamaktieägare

Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 110 kr multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 110 kr motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital hänförligt till stamaktieägarna används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej realiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde

Kontraktvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

Justerat resultat per stamaktie

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

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare

Långsiktigt substansvärde reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 110 kr multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 110 kr motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor del av de långsiktiga substansvärdet som bedöms vara hänförligt till stamaktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. Långsiktigt substansvärde används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets långsiktiga substansvärde hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). I beräkningen exkluderas finansiella poster av engångskaraktär. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt realiserade värdeförändringar beaktats.

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Syslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se

G E N O V A