

GENOVA

Årsredovisning /

2020







Genova

– ett personligt fastighetsbolag

Helåret januari-december 2020

Hyresintäkterna uppgick till 231,1 Mkr (180,6), en ökning med 28 procent.

Driftsöverskottet uppgick till 177,4 Mkr (129,9), en ökning med 37 procent.

Förvaltningsresultatet ökade med 49 procent till 60,8 Mkr (40,8) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 18,8 Mkr (4,1), motsvarande 0,53 kr (0,09) per stamaktie.

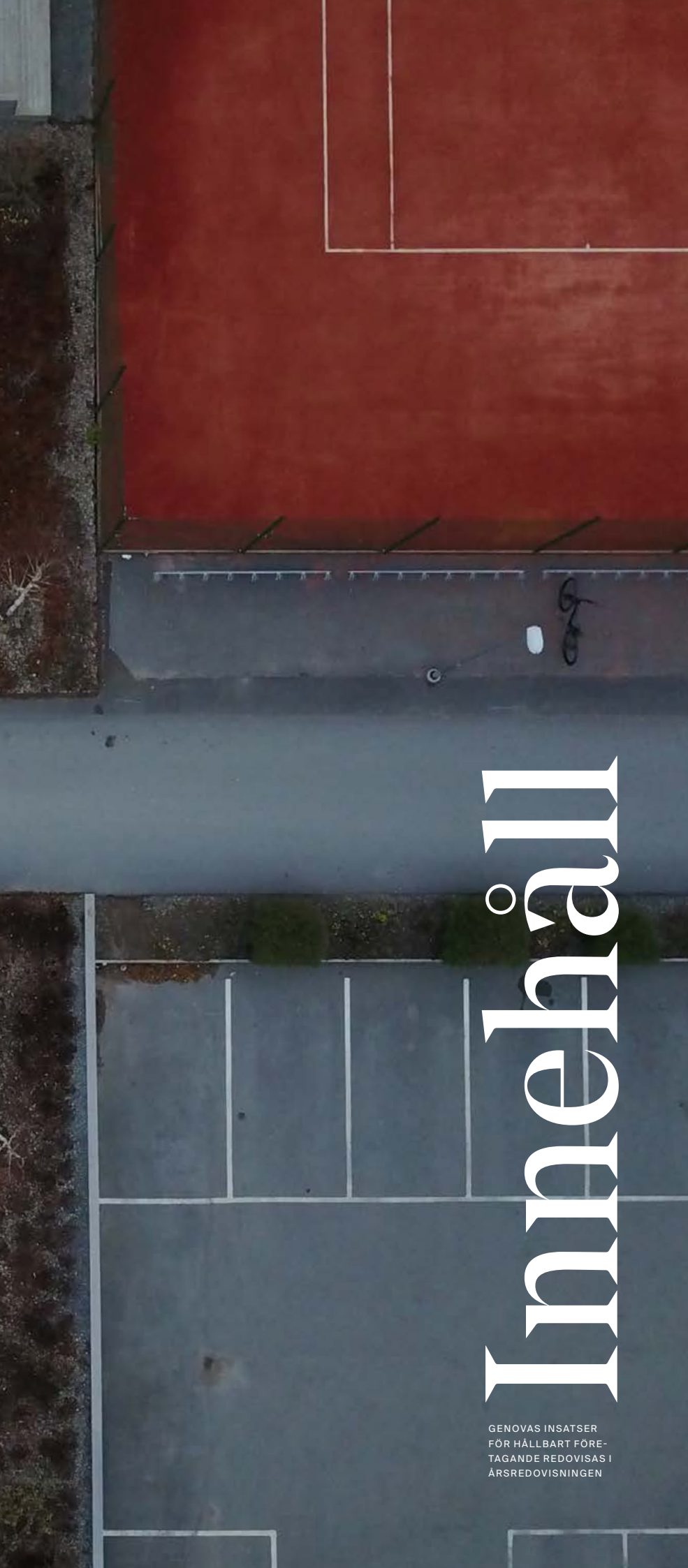
Resultat efter skatt uppgick till 418,0 Mkr (571,0), motsvarande 10,69 kr (11,77) per stamaktie. Minskningen är en följd av lägre värdeförändringar under perioden jämfört med 2019.

Längsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna ökade med 62 procent till 2 364,6 Mkr (1 457,0), motsvarande 59,75 kr (47,43) per stamaktie.



1000

1 2 3 4



Innehåll

GENOVAS INSATSER
FÖR HÅLLBART FÖRE-
TAGANDE REDOVISAS I
ÅRSREDOVISNINGEN

VD HAR ORDET 12

Genovas VD Michael Moschewitz om
utvecklingen under året

GENOVAS VÄRDESKAPANDE 20 FÖRÄDLINGSPROCESS

Mål

Affärsmodell

Hur vi bygger värden

PROJEKT HANDELSMANNEN 22 – från byggrätt till boende i Norrtälje

FASTIGHETSBESTÅNDET 28

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 34

Fastigheter för långsiktigt ägande

Förvärv och avyttringar

Hyresgäster

PROJEKTUTVECKLING 42

Utveckling skapar värde

Pågående byggnation

Byggrättsportföljen

HÅLLBARHET 50

Genovas hållbara filosofi

Genovas hållbarhetsarbete

FINANSIERING OCH STYRNING 62

Finansiell stabilitet ger handlingsutrymme

Risker och riskhantering

Aktier och ägarförhållanden

Styrelse

Ledande befattningshavare

Bolagsstyrningsrapport

FINANSIELL INFORMATION 87

Förvaltningsberättelse

Räkenskaper

Redovisningsprinciper samt noter

Revisionsberättelse



Nya stadsrum i Knivsta

I december 2020 startade Genova projekt Segerdal med nyproduktion av hyresbostäder i centrala Knivsta, granne med kommunhuset och i direkt anslutning till tågstationen. Fastigheten i form av en parkeringsplats och en centrumbyggnad med outhyrda lokaler är ett typiskt Genovaförvärv som, tillsammans med Redito Property Investors, ska förvandlas till en stadskärna i den gryende småstaden Knivsta

Knivsta är en av Sveriges snabbast växande kommuner. Då krävs det bostäder såklart, och mer av service, handel, mötesplatser, grönska och nya stadsrum. Här planerar vi att uppföra bostäder i olika storlekar, anpassade för både ungdomar, familjer och seniorer som tillsammans bidrar till en social mångfald i kvarteret som stödjer stadslivet. Förutom bostäder kommer det nya kvarteret även bestå av torg, gågator, gröna stråk och små intima offentliga platser att slå sig ner på.

Byggnaderna i projekt Segerdal kommer att miljöcertifieras och första inflyttning beräknas ske vid årsskiftet 2022/2023.



Kort om Genova

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 samhällsfastigheter och hyresbostäder 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 och med trä som prioriterat byggmaterial, i nära samarbete med väletablerade byggaktörer.

Fastighetsvärde

5 355 Mkr

31 december 2020

Bostadsbyggrätter

5 890

31 december 2020

Belåningsgrad

55 %

31 december 2020

Långsiktigt substansvärde

2 883 Mkr

31 december 2020

Genovas hörnstenar



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 och sociala initiativ.

Geografiskt fokuserade

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

Långsiktiga ägare

Vi utvecklar främst hyresbostäder 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

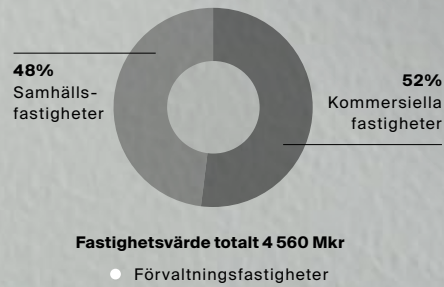
Vi har en passion för design och arkitektur. Vi ser en direkt koppling mellan design, arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Kvalitet, design och arkitektur linjerar med Genovas långsiktiga ägarperspektiv.

Engagerade medarbetare

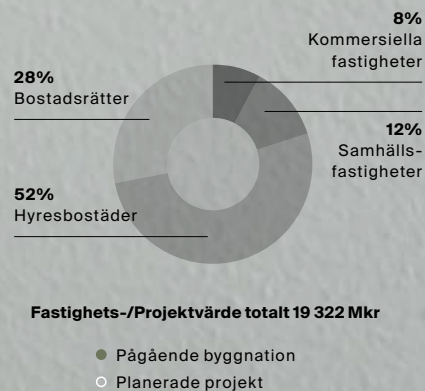
Genom att vara lyhörda och engagerade vill vi bidra till ökad arbetsglädje och bättre livskvalitet i ett mer hållbart samhälle. Medarbetarna betraktas som Genovas främsta resurs och viktigaste ambassadörer.



Förvaltningsfastigheter



Projektutveckling



I Palma, Spanien pågår byggnation av ett hotell och ytterligare ett hotell är planerat

”Genovas prioriterade marknader är Storstockholm och Uppsala, växande regioner med stor efterfrågan på bostäder. Goda relationer med kommuner och lokala aktörer ger oss förutsättningar för ytterligare förvärv och projektmöjligheter.”

”2020 var ett år med stark utveckling och tillväxt”

Nyckeltal

	2020	2019
Hysesintäkter, Mkr	231,1	180,6
Driftsöverskott, Mkr	177,4	129,9
Förvaltningsresultat, Mkr ¹	60,8	40,8
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	0,53	0,09
Bostäder under byggnation, antal ²	540	527
Färdigställda bostäder, antal	137	133
Nettoinvestering, Mkr	1 074,7	1 146,1
Belåningsgrad, %	55,2	61,0
Soliditet, %	39,0	33,5
Räntetäckningsgrad, ggr ³	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 883,0	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 364,6	1 457,0
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ⁴	39 577	30 722
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, per stamaktie, kr	59,75	47,43

1) Valutakurseffekter har brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen. Jämförelsesiffror har räknats om. Se vidare under Resultatanalys på sidan 93.

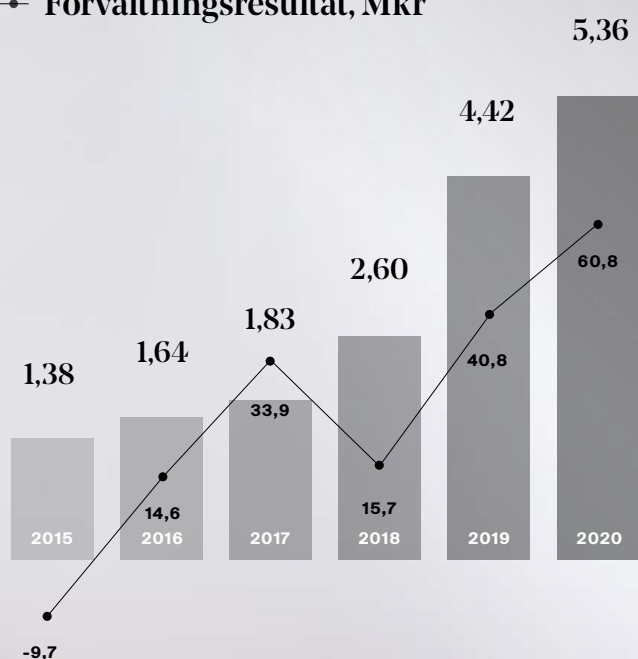
2) Inklusivt 35 hotellrum.

3) Exklusive poster av engångskaraktär.

4) Omräknat 2019 för att motsvara antalet efter indragning av varannan aktie under andra kvartalet 2020.

■ Fastighetsvärde, Mdkr

—● Förvaltningsresultat, Mkr



A man with dark hair, wearing a dark suit jacket over a light blue button-down shirt, stands with his arms crossed. He is positioned in front of a wall with vertical wood paneling. The lighting is warm and focused on him.

VD har ordet

2020 var ett år med stark utveckling och tillväxt för Genova trots turbulensen i omvärlden till följd av coronapandemin. Vi genomförde notering av stamaktien på Nasdaq Stockholm och en nyemission som stärkte vår finansiella ställning och likviditet. Genovas första och miljöcertifierade hyresbostäder stod klara och vi utökade portföljen med strategiska förvärv. Under inledningen av 2021 har vi tagit ytterligare steg för både tillväxt och en ännu grönare verksamhet.

” Jag tacksam över att merparten av våra hyresgäster har klarat utmaningarna från pandemin väl och att påverkan på Genovas verksamhet är mycket begränsad.”

Omfattningen av coronapandemin var omöjlig att föreställa sig när jag skrev förra årets vd-ord. När jag nu summerar 2020 är jag därför tacksam över att kunna konstatera att merparten av våra hyresgäster klarat utmaningarna väl och att påverkan på Genovas verksamhet är mycket begränsad. Genomgående har förvaltningen, projekten och transaktionsverksamheten kunnat bedrivas på ett effektivt sätt, anpassat till myndigheternas krav och råd. Samtidigt ser vi fram emot den tidpunkt då vi återigen får arbeta närmare både kollegor, hyresgäster och partners så som vi är vana vid och uppskattar.

Framgångsrik uthyrning, god lönsamhet och stark likviditet

Genova fortsatte att utvecklas med god lönsamhet under 2020. Vi ökade förvaltningsresultatet till 61 Mkr, en ökning per stamaktie om 64 procent och väl över målet med årlig tillväxt på 20 procent. Även målet om en årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie om minst 20 procent överträffades. Värdeförändringarna var dock större under 2019, vilket gör att resultatet efter skatt för perioden är lägre än föregående år. Under året har vi nytecknat samt förlängt hyresavtal överstigande 30 000 kvm med stabila och långsiktiga hyresgäster. Det ser vi som ett styrketecken och en bekräftelse på våra lägens attraktivitet och framtidspotential. Det är även ett kvitto på ett starkt arbete i vår förvaltningsverksamhet.

Ökad takt i bostadsbyggnationen

Sommaren 2020 stod Genovas första gröna hyresbostäder klara och inflyt-

tade. Genova har ett tydligt fokus på tillväxt genom produktion av hållbara hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen förvaltning. Under inledningen av 2021 har vi ökat takten väsentligt i pågående produktion genom byggstart av bostadsprojekt i Knivsta och Enköping samt ökad yta i vårt pågående projekt i Norrtälje. Totalt omfattar dessa projekt cirka 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder. I ljuset av denna utveckling fastställde Genovas styrelse i januari 2021 nya och mer ambitiösa operativa tillväxtmål för bostäder i byggnation och andel hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter.

Förvärv stärker intjäningen

Genova ska växa både genom projektutveckling och med strategiska förvärv. Under 2020 kompletterade vi portföljen med flera fastigheter med god utvecklingspotential, och efter årets slut genomförde vi Genovas största affär hittills. Vi förvärvade i mars en portfölj med samhällsfastigheter i attraktiva lägen i Storstockholm till ett värde om 970 Mkr. Genom affären tar vi ett rejält tillväxtkliv och Genovas hyresintäkter från samhällsfastigheter och bostäder närmar sig 60 procent, på god väg mot målet om 70 procent. Samtidigt bidrar portföljen med väsentligt stärkt intjäningsförmåga och förvaltningsresultat från stabila hyresgäster.

Hållbar utveckling

För Genova är hållbarhet en kärnfråga. Vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och som fastighets- och stadsutvecklare. Samtliga byggnader i våra pågående projekt uppförs med en tydlig hållbarhetsprofil och kommer

att miljöcertifieras, något vi ser som ett effektivt verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning för att förbättra fastigheternas miljöprestanda.

Med hållbara fastigheter i portföljen skapar vi även förutsättningar för olika former av grön finansiering. Som ett led i detta har vi tagit fram ett så kallat grönt finansiellt ramverk som beskriver Genovas verksamhet ur ett antal hållbarhetskriterier vilket har granskats av klimatforskningsinstitutet CICERO Shades of Green. För Genova innebär detta ytterligare ett sätt att säkerställa att vi arbetar med rätt hållbarhetsinsatser framgent och det ger oss samtidigt möjligheter till fördelaktiga finansieringsvillkor.

Jag är stolt över det Genova åstadkom 2020. Bakom den positiva utvecklingen ligger en stark arbetsinsats från fantastiska medarbetare, som trots ett utmanande år behållit sitt engagemang och driv. Nu ser vi framåt – 2021 har börjat positivt och det är mycket som händer i verksamheten. Vi har en byggrättsportfölj om närmare 400 000 kvm med betydande övervärden att arbeta med. Balansräkningen är stark, likviditeten god och teamet redo. Till sammans borgar detta för intressanta möjligheter även detta år.

Michael Moschewitz, VD

2020 i korthet

Under 2020 stod Genovas första och miljöcertifierade hyresbostäder klara och vi kompletterade portföljen med flera strategiska förvärv. Året avslutades med fortsatt tillväxt i fastighetsbestånd och driftsöverskott samtidigt som vi hade fler bostäder i pågående byggnation än någonsin. Förberedelser genomfördes för att under inledningen av 2021 ha byggstartat tre projekt med totalt cirka 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder.

Viktiga händelser under året

Nya mål

Styrelsen för Genova beslutar om nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy.

Q1

Samarbete i Upplands-Bro

Tecknade avsiktsförklaring med Internationella Engelska Skolan om att uppföra en skola i Upplands-Bro där Genova planerar en ny stadsdel tillsammans med K2A.

Planer för Gåshaga, Lidingö

Avyttrade del av fastighet på Lidingö med avsikten är att utveckla och komplettera tidigare bebyggelsen i Gåshaga, Lidingö med hållbara bostäder och samhällsfastigheter.

Förvärv i Nacka

Kompletterade fastighetsbeståndet i centrala Nacka genom förvärv av tomträtt med tillträde i maj.

Förvärv av samhällsfastighet

Avtalade om att förvärva en samhällsfastighet i Ekeby, Uppsala, fullt uthyrd till långsiktiga hyresgäster.

Q2

Förvärv i Åkersberga

Avtalade om att förvärva en fastighet i Åkersberga, centralt belägen i anslutning till en av Genovas befintliga fastigheter.

Första hyresbostäderna

I juni färdigställandes Genovas första egenutvecklade hyresbostäder – 35 hyresbostäder i Alsike, Knivsta som Genova kommer äga och förvalta långsiktigt.

Notering på Nasdaq Stockholm

Framgångsrikt erbjudande om teckning och förvärv av stamaktier samt notering av preferensaktier och stamaktier på Nasdaq Stockholm i juni.

”2020 var ett år med stark utveckling och viktiga tillväxtsteg för Genova, i en turbulent omvärld präglad av coronapandemin.”

Detaljplan antagen

Detaljplanen för Genovas delägda projekt Segerdal i Knivsta Centrum vann laga kraft, planering av byggstart fortskrider.

Q3

Förvärv i Nacka Strand

Förvärvade och tillträdde, tillsammans med SBB, bolaget Nackahusen Holding AB som äger sex fastigheter i Nacka Strand.

Kompletterar i Enköping

Förvärvade tre fastigheter i centrala Enköping, nära en av bolagets fastigheter med pågående planarbete för bostadsutveckling.

Strategiska uthyrningar

Genomförde ett antal strategiska uthyrningar om cirka 6 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 10 Mkr i Stockholm och Lund.

Q4

Förvärvar projektfastighet

Avtalade om att förvärva en projektfastighet för lager och logistik strategiskt belägen i Uppsala.

Ökar närvaro i Knivsta

Avtalade om att förvärva samhällsfastigheter i Knivsta – två fastigheter med skola, vårdboende, dagligvaruhandel och hyresbostäder.

Bytestransaktion i Stockholm

Avtalade om en strategisk bytestransaktion med avyttring av fastighet med long stay-hotell och förvärv av en förskola i Kungsängen och en skola i Örnberg.

Avyttrar för renodling

Avtalade om att avyttra tre kommersiella fastigheter i Gävle och Sundsvall med syfte att renodla portföljen till huvudmarknaderna och kategorierna samhällsfastigheter och bostäder.

Byggstartar bostäder i Knivsta

Startade projekt Segerdal med nyproduktion av cirka 300 hyresbostäder i centrala Knivsta, granne med kommunhuset och i direkt anslutning till tågstationen.



Påverkan av Covid-19

Spridningen av Covid-19 påverkade under 2020 vår omvärld, både humanitärt och ekonomiskt, med påfrestningar på människor, samhälle och verksamheter. Genovas prioritet har varit och är att värna våra medarbetares och hyresgästers hälsa samt att begränsa risken för smittspridning. Hittills har pandemin haft en begränsad och hanterbar påverkan på Genova. Vår bedömning är att grundförutsättningarna är goda för en relativt begränsad påverkan på bolaget även fortsättningsvis.

Genova har en stabil finansiell ställning, god likviditet och en diversifierad mix av hyresgäster, där cirka hälften av hyresvärdet erhålls från offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel, som inte påverkats negativt av pandemin. Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till cirka 70 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsala-regionen. Vi fortsätter följa utvecklingen och analyserar löpande riskerna för Genova.

Statliga stöd

Genova har inte haft behov av att nyttja det statliga stödet för korttidsarbete, lagt något varsel eller gjort några uppsägningar. Bolaget har inte heller nyttjat likviditetsförstärkning via skattekonto men tagit del av möjligheten till sänkta arbetsgivaravgifter under perioden mars-juni 2020 som riktat sig till samtliga arbetsgivare.

Hyresinbetalningar

Ett mindre antal av Genovas hyresgäster har påverkats av effekter från pandemin. Av Genovas årshyresintäkter om 263 Mkr förfaller cirka 60 procent till betalning kvartalsvis i förskott och cirka 40 procent månadsvis i förskott. Genova har fört individuella samtal med ett antal hyresgäster med ansträngd likviditet och har erbjudit vissa av dessa att övergå från kvartalsvisa hyresinbetalningar till månadsbetalningar. Av de justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 31 december 2020 hade 97,2 procent erhållits den 15 januari, vilket är i linje med normalt utfall.

Projektutveckling

Genovas samtliga projekt löper på i stort sett enligt plan, och vi ser för närvarande inte några materiella förseningar. I de fall där det finns risk för leveransförseningar av material undersöker vi alternativa möjligheter. I dagsläget ser vi att aktuella tidplanerna håller för vår pågående och planerad byggnation.

Likviditet och finansiering

Genova har en stabil finansiell ställning och god likviditet. Likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter uppgick till 1 013 Mkr den 31 december 2020. Krediter som förfaller inom tolv månader uppgår till 248 Mkr av vilka 134 Mkr kommer att refinansieras innan förfall. Under 2020 genomförde Genova en lyckad ägarspridning och notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholms huvudlista, vilket tillförde bolaget cirka 546 Mkr efter noteringskostnader. Emissionslikviden som tillfördes bolaget i juli tillsammans med befintliga outnyttjade kreditfaciliteter innebär en mycket god tillgång till likviditet.

Målen ger oss riktning

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. Målen fastställdes av Genovas styrelse i januari 2021.

Vår ledstjärna är att skapa
attraktiva och hållbara
arbets- och bostadsmiljöer åt
människor och företag.



Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

>20 %

Mål

26 %

31 dec 2020

Förvaltningsresultat¹

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.

>20 %

Mål

64 %

Helåret 2020

¹) För kvartalet och perioden har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen. Jämförelsesiffror har räknats om. Se vidare under Resultatanalys på sidorna 21-22.

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

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

>35 %

Mål

39 %

31 dec 2020

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

<65 %

Mål

55 %

31 dec 2020

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

>2,0 ggr

Mål

1,8 ggr

31 dec 2020

Operativa mål

Hysesintäkter

Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023.

>70 %

Mål

49 %

31 dec 2020

Pågående byggnation

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 1 500 bostäder per år från och med år 2022.

1 500

Mål

540¹

31 dec 2020

¹) Inklusive 35 hotellrum

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.

En affärsmodell för hållbar värdetillväxt

Genovas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i vårt fastighetsbestånd, med ett långsiktigt och hållbart perspektiv. Det gör vi genom förädling av befintliga fastigheter, utveckling av byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen, samt genom strategiska transaktioner.

Affärsidé

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

Aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar

Genova bedriver en kombinerad verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling för långsiktigt ägande. Strategin innebär att vi är aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och projektutveckling. En central del i strategin är att från våra befintliga fastigheter skapa byggrätter som vid förverkligad byggnation bidrar med värde.

Vi förvärvar och utvecklar fastigheter och bygger nya bostäder och lokaler utifrån efterfrågan hos hyresgäster, samhälle och kunder. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett långsik-

tigt, lönsamt och hållbart sätt med syfte att skapa värdetillväxt. Stabila kassaflöden från befintliga förvaltningsfastigheter skapar förutsättningar att utveckla verksamheten vidare genom investeringar i förvärv och projektutveckling. Med god likviditet och vår kostnadseffektiva nyproduktion är det möjligt att förvärva fastigheter och genomföra projektutveckling från egna byggrätter i vår egen takt och anpassat till marknadens behov. Vi utvecklar främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning, vilket motiverar långsiktiga investeringar och skapar utrymme för hållbar stadsutveckling. Våra prioriterade marknader är Storstockholm och Uppsala – expansiva regioner med stor efterfrågan på både bostäder och samhällsfastigheter.

Vårt sätt att arbeta kan beskrivas i fem möjliga steg som illustrerar utvecklingen från förvärv till slutlig förvaltning, se även nästa sida.

- Förvärv av fastighet
- Fastighetsutveckling
- Utveckling av byggrätter
- Byggnation
- Förvaltning

Vi utvecklar potential och byggrätter

Att identifiera utvecklingspotentialen för varje fastighet utifrån dess unika förutsättningar är ett viktigt inslag i Genovas affärsmodell. Vi arbetar strukturerat för att exempelvis öka uthyrningsgrad, ändra hyresgästansättning och investera i renovering av lokaler och förbättring av utomhusmiljön för att öka fastigheternas attraktivitet. Likaså utvärderar vi alltid möjligheten för utveckling av byggrätter genom bearbetning av obebyggd mark som tillhör den förvärvade fastigheten. Bolagets byggrätter utvecklas därmed primärt på egen hand av Genova utifrån våra befintliga förvaltningsfastigheter. Egenhändigt utvecklade bostadsbyggrätter gör att vi inte är lika exponerade för den allmänna prisutvecklingen på byggrätter vilket skapar förutsättningar för bättre marginaler och lägre risk. Därtill bidrar en uthyrd förvaltningsfastighet till kassaflödesgenerering under detaljplaneprocessen ända fram till byggstart.



Förvärv av fastigheter

Genova arbetar proaktivt med att identifiera intressanta fastigheter att komplettera fastighetsbeståndet med. Utgångspunkten är att fastigheten ska ge möjlighet till någon form av värdeutveckling.



Boländerna 21:4



Fastighetsutveckling

Fastighetsutvecklingen drivs alltid utifrån respektive fastighets unika förutsättningar med fokus på att öka kassaflödet. En specifik affärsplan bereds utifrån respektive fastighet och dess möjligheter.



Knivsta Vrå 1:392



Utveckling av byggrätter

Genova utvecklar byggrätter från befintliga fastigheter och arbetar aktivt med kommuner för att kunna utveckla kommersiell yta till bostäder i nya detaljplaner. Detta innebär löpande kassaflöde från uthyrning fram till byggstart.



Sicklaön 393:4



Byggnation

Vid nyproduktion fokuserar Genova på kostnadseffektivitet, korta byggtider och långsiktig kvalitet kombinerat med god arkitektur och design. All byggnation sker med ambition att miljöcertifieras.



Liljegatan 1



Förvaltning

Genova har ett långsiktigt perspektiv i sitt ägande med inriktning på en trygg, kostnadseffektiv och värdeskapande fastighetsförvaltning. Kassaflöden från förvaltningsfastigheterna bidrar till finansiering av ytterligare investeringar.



Lillsätra 2

FRÅN BYGG- RÄTT

Projekt Handelsmannen

TILL BOENDE I NORR- TÄLJE



För fem år sedan förvärvade Genova fastigheten som nu omvandlas till hyresbostäder, äldreboende och förskola i en ny centrumnära stadsdel i Norrtälje. Projektet Handelsmannen är typiskt för hur Genova utvecklar sina fastigheter i sin värdeskapande affärsmodell och bidrar till ny spännande stadsbebyggelse i växande områden.

Området Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje där projektet Handelsmannen tar form är i dag en myllrande byggarbetsplats full av aktivitet. Grunden till det som ska bli ett äldreboende och en förskola är färdigställd och stommen håller på att resas. Samtidigt har produktionen påbörjats av den första etappen av hyresbostäder som väntas stå klara under 2021/2022. När Genova förvärvade fastigheten hade Norrtälje Tidning sin produktion och tryckeri här, på randen av ett industri- och handelsområde med blandad bebyggelse inte långt från den lilla Roslagsstadens centrum.

”Vi såg att fastigheten hade tydlig utvecklingspotential med mycket mark i ett intressant läge. Med gångavstånd till den pittoreska stadskärnan i Norrtälje och kollektivtrafik som tar dig både till Stockholm och Uppsala under en timme, finns här möjlighet att skapa ett attraktivt boende. Samtidigt kunde vi ha kvar hyresgästen under tiden vi påbörjade planarbetet”, säger Anna Molén, Chef för stadsutveckling i Genova.

Kommunens idé för områdets framtid passade Genovas planer.

”**Vi såg att fastigheten hade tydlig utvecklingspotential med mycket mark i ett intressant läge.**

”Innan vi förvärfvar är det viktigt att förstå vad som är möjligt att utveckla på platsen, något som styrs av kommunens långsiktiga översiktsplan för området. I Norrtälje var kommunens plan att på sikt skapa en ny stadsdel där vår fastighet ligger, vilket bidrog till att vi gick vidare med förvärvet. Affären gick i lås och Genova tillträdde Handelsmannen 1 under 2016”, fortsätter Anna Molén.

Plan för utveckling

Att driva ett utvecklingsprojekt från ax till limpa tar tid. Samtidigt är det en process väl värd sin planering och investering. Eftersom de egenskapade byggrätterna från befintliga fastigheter får ett lågt ingångspris, jämfört med köp av färdiga byggrätter, blir värdeökningen betydande för Genova när bostads- eller samhällsfastigheten står färdig och inflyttad. Tiden det tar att nå dit kan skilja sig mellan olika projekt.

För Norrtäljeprojektet började Genova med att ta fram en tidig planansökan med planskiss för den utveckling man såg framför sig, med olika spår för att vara så flexibla som möjligt. I nästa steg arbetade Genova med kommunen för att ändra områdets detaljplan, något som i princip alltid sker för att kunna förverkliga projekten. Genovas idé stämde väl överens med Norrtälje kommuns tankar för Övre Bryggårdsgårdets omvandling från relativt outnyttjat handels- och industriområde till en ny levande stadsdel. I detaljplanen arbetas ramarna för bebyggelsen fram, allt från byggnadernas höjd och placering till bullernivåer, dagsljus och trafikflöden. Där anges även vilken samhällsservice som ska finnas i området.

”Vi vill generellt hålla dörren öppen för olika kategorier av fastigheter i våra projekt när vi påbörjar en projektplanering. För Handelsmannen presenterade vi inledningsvis planer för hyresbostäder samt vårdboenden som kommunen hade behov av att öka, och vi fick tidigt i planeringen kontakt med en operatör som var intresserad. Vårdföretaget Norlandia tecknade under 2019 ett femtonårigt hyresavtal för att driva äldreboendet och förskolan som nu uppförs i projektet”, berättar Anna Molén.

En ny modern stadsdel med smarta lösningar

Alla platser är unika och inget projekt är det andra likt. Anledningen till det är platsen, dess geografiska och fysiska förutsättningar, dess omkringsliggande miljö och bebyggelse.

”När vi planerade byggnationen i Norrtälje var det som alltid viktigt att lyssna till platsen och skapa en lösning som passar just den. Vår målsättning är alltid att förhöja platsens befintliga värden och skapa miljöer där människor trivs”, enligt Anna Molén.

Ett exempel är att identifiera hur människor rör sig i området. Finns det gång- och cykelstråk att ta hänsyn till? Då kan det tas tillvara i den nya bebyggelsen och skapa god tillgänglighet för de boende i husen och området runtomkring.

Projektet Handelsmannen kommer bestå av totalt cirka 400 hyresbostäder som passar både singelhushåll och familjer. Alla lägenheter är smart planerade och skapar yteffektiva rum med bra intag av dagsljus. Det finns både trädgårdslägenheter med egen ingång på entréplan och lägenheter där man kan njuta av en vacker utsikt från balkongen. Byggnaderna med fasader i en mix av trä, tegel och sten, kompletteras med lummiga och grönskande gårdar som

Projekt Handelsmannen

Ort
Norrtälje

Tomtyta
16 000 kvm

Förvärv
2016

Förvärvspris
Det underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr

Kategori
Cirka 400 hyresbostäder, vårdboende, förskola

Uthyrbar yta
Ca 30 000 kvm vid färdigställande

Inflyttning
Från slutet av 2021 till 2022



erbjuder både lekplatser och stillsamma oaser med viloplatser. Ambitionen är att miljöerna ska passa både barn och äldre och inbjuda till gemenskap mellan grannar. Livet mellan husen är lika viktigt som livet innanför väggarna.

I Handelsmannen har Genova samtidigt skapat möjligheter för en modern livsstil och möter nya behov med smarta lösningar. Här kommer bland annat finnas tillgång till bil- och cykelpool, cykelverkstad, kontorsplatser och kylrum för matleveranser.

”Vi har arbetat med den här typen av lösningar för en modern livsstil i Genovas tidigare bostadsrättsprojekt och nu tar vi med dessa erfarenheter till våra hyresbostäder, vilket vi upplever uppskattas av våra hyresgäster”, säger Henrik Raspe, Chef projektutveckling i Genova.



Genovas viktigaste villkor för hållbar stadsutveckling

1.

Barn och äldre ska ha sin självklara plats i staden.

2.

Människan står i centrum när vi bygger och utvecklar hem, kvarter och samhällen. Bostadsmarknaden ska tillgodose individernas behov och ge dem förutsättningar att leva hållbara liv.

3.

När vi arbetar med stadsplanering och stadsutveckling utgår vi alltid från de lokala förutsättningarna, för att hitta vad som är hållbart för den specifika platsen.

4.

Vi vill bygga hållbara samhällen där det är en självklarhet att färdas med cykel och kollektivtrafik.

5.

Städerna ska tillgodose människors behov och vara öppna för förändring. Det innebär en rättvis och hälsosam stad där alla människor har möjlighet att leva ett gott liv.

Hållbarhet inifrån och ut

Genovas perspektiv på stadsutveckling är att miljöerna och byggnaderna ska tillgodose individernas behov och ge dem förutsättningar att leva hållbara liv. Samtidigt ska byggnationen och förvaltningen av husen ske så klimatsmart som möjligt. Med den utgångspunkten är det naturligt för Genova att driva all projektutveckling med inriktningen att byggnaderna ska miljöcertifieras. Projektet Handelsmannen finansieras med gröna banklån och kommer färdigställt att Svanencertifieras.

”Svanencertifieringen är ett tydligt ramverk som omfattar så många olika aspekter av ett nybyggnadsprojekt. Hela produkten blir sund från grunden. Certifieringen driver också på utvecklingen hos producenter av byggmaterial och produkter vilket är viktigt”, säger Henrik Raspe.

Svanencertifieringen täcker in områden som dagsljus, materialval avseende exempelvis golv, kök, blandare och armaturer liksom tillgång till laddstolpar och energianvändning. I Handelsmannen planeras exempelvis in system så att varje hyresgäst kan följa vatten- och elförbrukning vilket bidrar till större medvetenhet om den egna påverkan. Byggnadens solceller och bergvärme bidrar med förnyelsebar energi.

”Vi har upparbetade processer som gör att insatserna för att certifiera går smidigt. Det finns tydliga riktlinjer för hur vi ska arbeta och dokumentera, dessutom lär vi oss mycket allt eftersom, fortsätter Henrik Raspe.

En viktig aspekt av miljöcertifiering är den möjlighet detta ger Genova att finansiera sina projekt med så kallade gröna lån och andra gröna finansieringsalternativ, till lägre finansieringskostnader, något som används för projektet i Norrtälje.

” Med Svanencertifiering blir hela produkten sund från grunden.

Hyresgästerna på väg

I slutet av 2021 kommer de första hyresbostäderna stå inflyttningsklara i Handelsmannen, då även äldreboendet kommer att tas i bruk. Genova har redan påbörjat arbetet med att hyra ut lägenheterna i samarbete med den kommunala bostadsförmedlingen.

”Vi upplever att det finns ett stort intresse för våra bostäder där man uppskattar Genovas omsorg om utformning och kvalitet i lägenheterna till attraktiva hyror. Jag tror att Genova sticker ut med högre kvalitet och mer genomarbetade detaljer och lösningar än vad som är vanligt i hyresbostäder”, säger Henrik Raspe.

För varje av Genovas projekt skapas ett grafiskt koncept. Ambitionen är att ge kvarteret en egen identitet, ännu en detalj som kan bidra till att skapa en känsla och stolthet för platsen hos de boende och en gemenskap kring det.

Kunskapsöverföring från varje projekt

Under 2020 stod Genovas första hyresbostäder klara för inflyttning i Alsike, Knivsta. Med erfarenheterna från detta projekt har Genova kunnat finjustera planering och arbetssätt inför det större pågående projektet Handelsmannen. Under 2021 ökar Genova takten ytterligare i sin bostadsproduktion genom byggstart av nya projekt i centrala Knivsta och Enköping.

”Det är viktigt att vi ständigt blir bättre, att vi är en lärande organisation. I varje projekt vi genomför arbetar vi aktivt med kunskapsöverföring. Det gör att vi både kan arbeta ännu smartare, hitta bättre lösningar och därmed få nöjda hyresgäster, avslutar Henrik Raspe.





Fyra hörnstenar i Genovas kundresa

Trygghet

Oavsett om man köper en ny bostad eller flyttar in i en hyresbostad är det ett stort steg och innebär stora förändringar. När det gäller nyproducerade bostäder köps eller tecknas hyresavtal i de flesta fall innan bostaden finns i verkligheten och det är avgörande att kundens förväntningar infrias. Vi har en tät dialog med kunderna från start till inflyttning och därefter genom en personlig förvaltning.

Visualisering

Marknadsföringen av Genovas projekt håller alltid hög ambitionsnivå vad gäller kreativitet och visualisering av nya bostäder. Ett showroom och en visningslägenhet uppförs i varje projekt. Dessa blir ett konkret sätt att visa produkten inför hyres- eller köpbeslutet och fungerar sedan som återkommande mötesplats för kunder som redan fattat sitt beslut.

Kommunikation

Genova har från början drivits av en djup önskan att förståelse för hur människor vill leva och bo. Vi fångade tidigt upp den långvariga trenden att människor lägger allt större vikt vid bostadens kvaliteter såsom design, arkitektur, hantverk och hållbarhet. Efter tillträdet finns en digital plattform tillgänglig för de boende för exempelvis felanmälan och andra kontakter mellan kunderna och med Genova.

Eftermarknad och förvaltning

Alla kunder har en kontaktperson hos Genova och kundkontakten är en angelägenhet för hela bolaget. Bostadsansvarig på Genova ansvarar med sitt team för att vi systematiskt och aktivt vårdar kontakten med kunderna, de som hyr och köper våra bostäder.



Fastighetsbeståndet

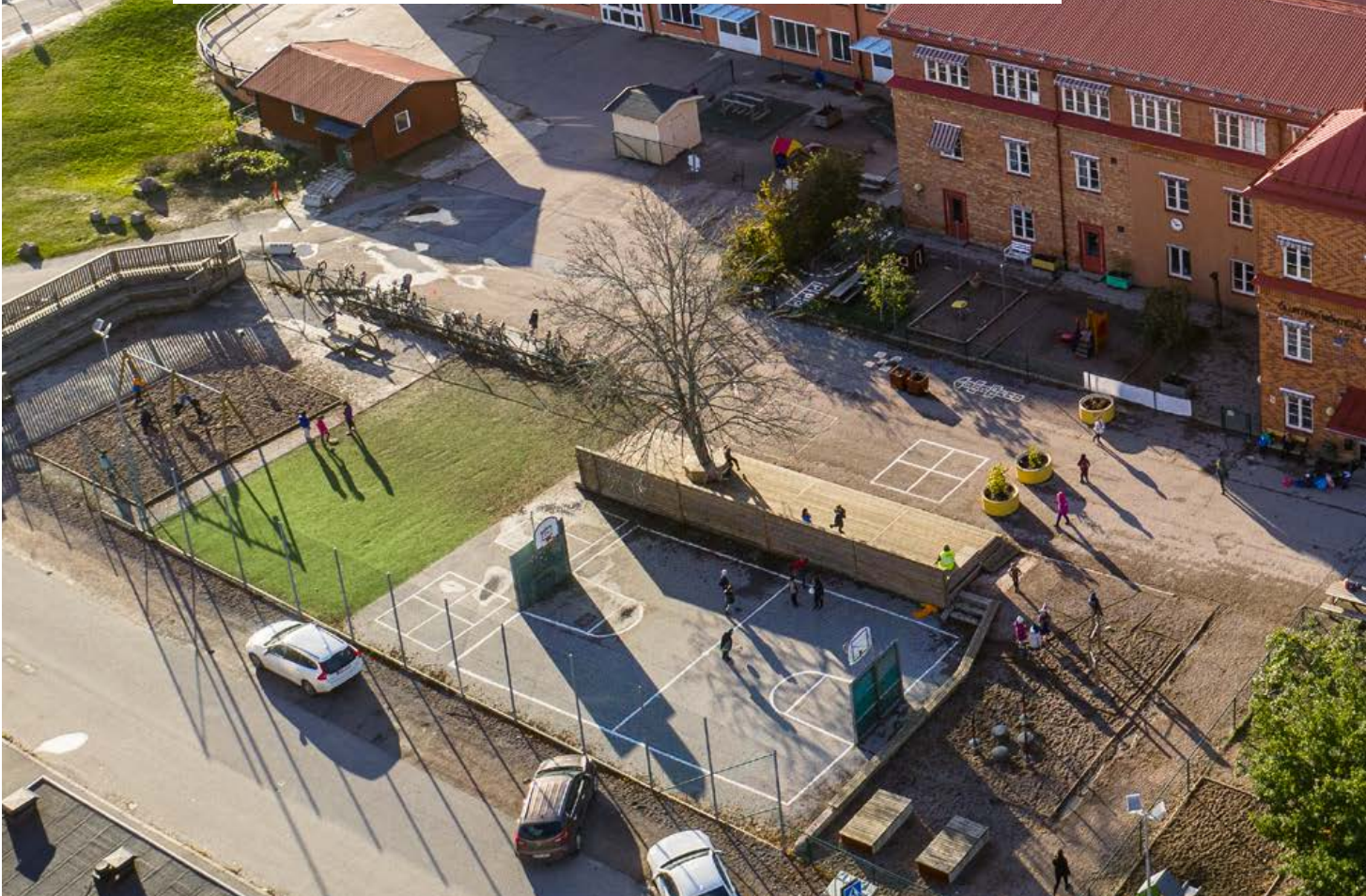
Genova äger, förvaltar och utvecklar fastigheter, främst kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder. Vi finns och växer främst i Storstockholm och Uppsala, båda expansiva regioner med stor efterfrågan på bostäder och med en stark kommersiell fastighetsmarknad. På de följande sidorna beskriver vi Genovas fastighetsbestånd som består av förvaltningsfastigheter och projektutveckling, samt hur vi arbetar med och utvecklar dessa områden.

s.34

Förvaltningsfastigheter

s.42

Projektutveckling

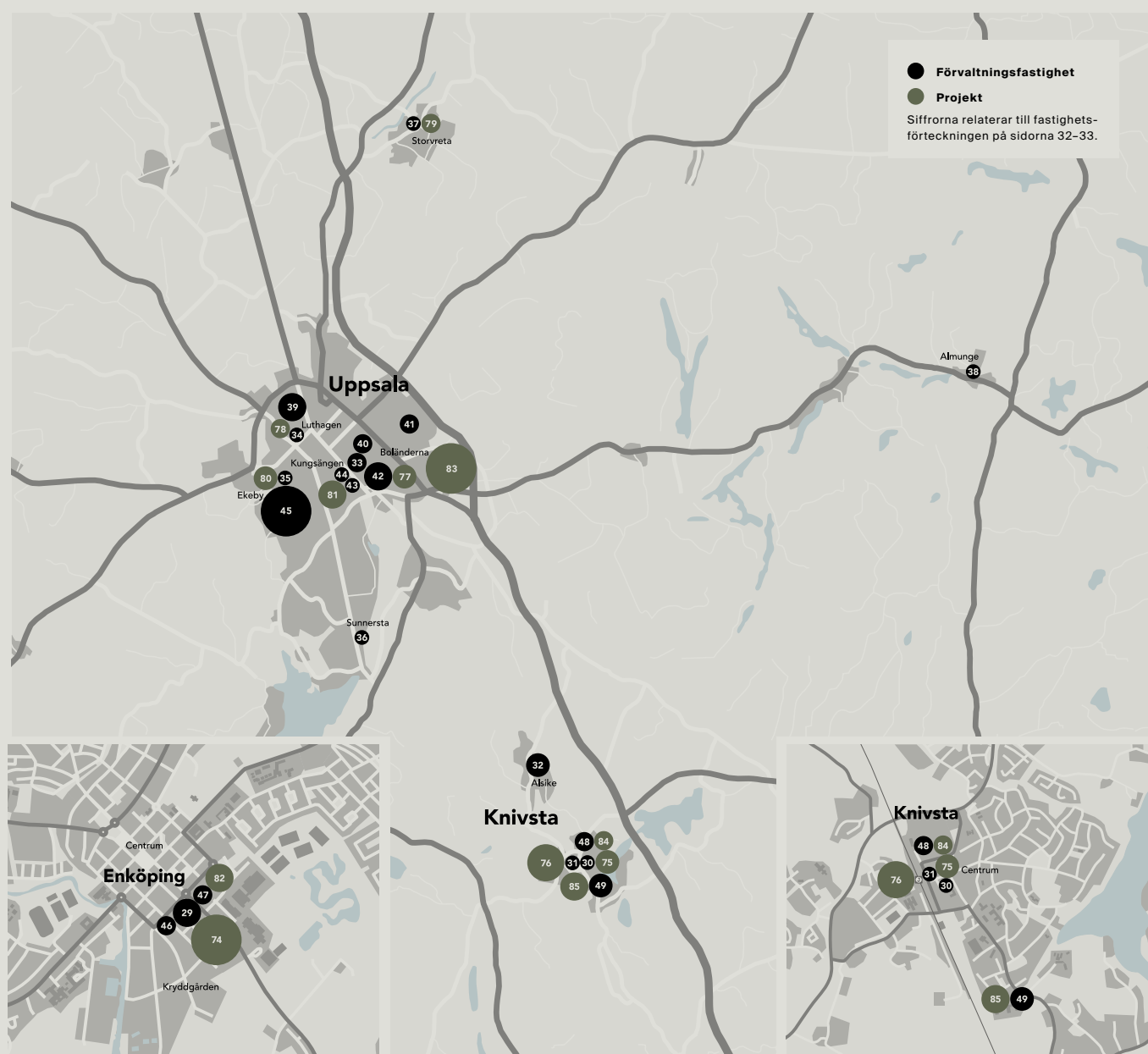


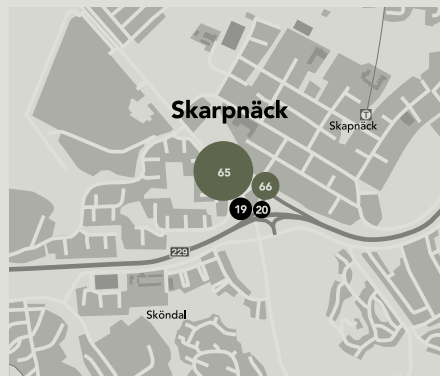
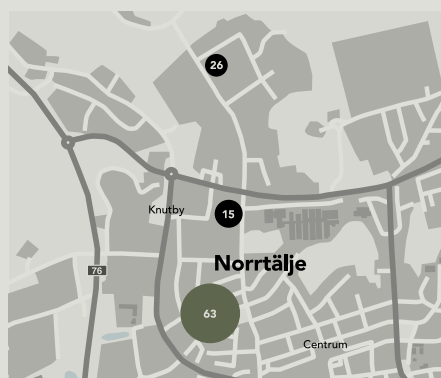
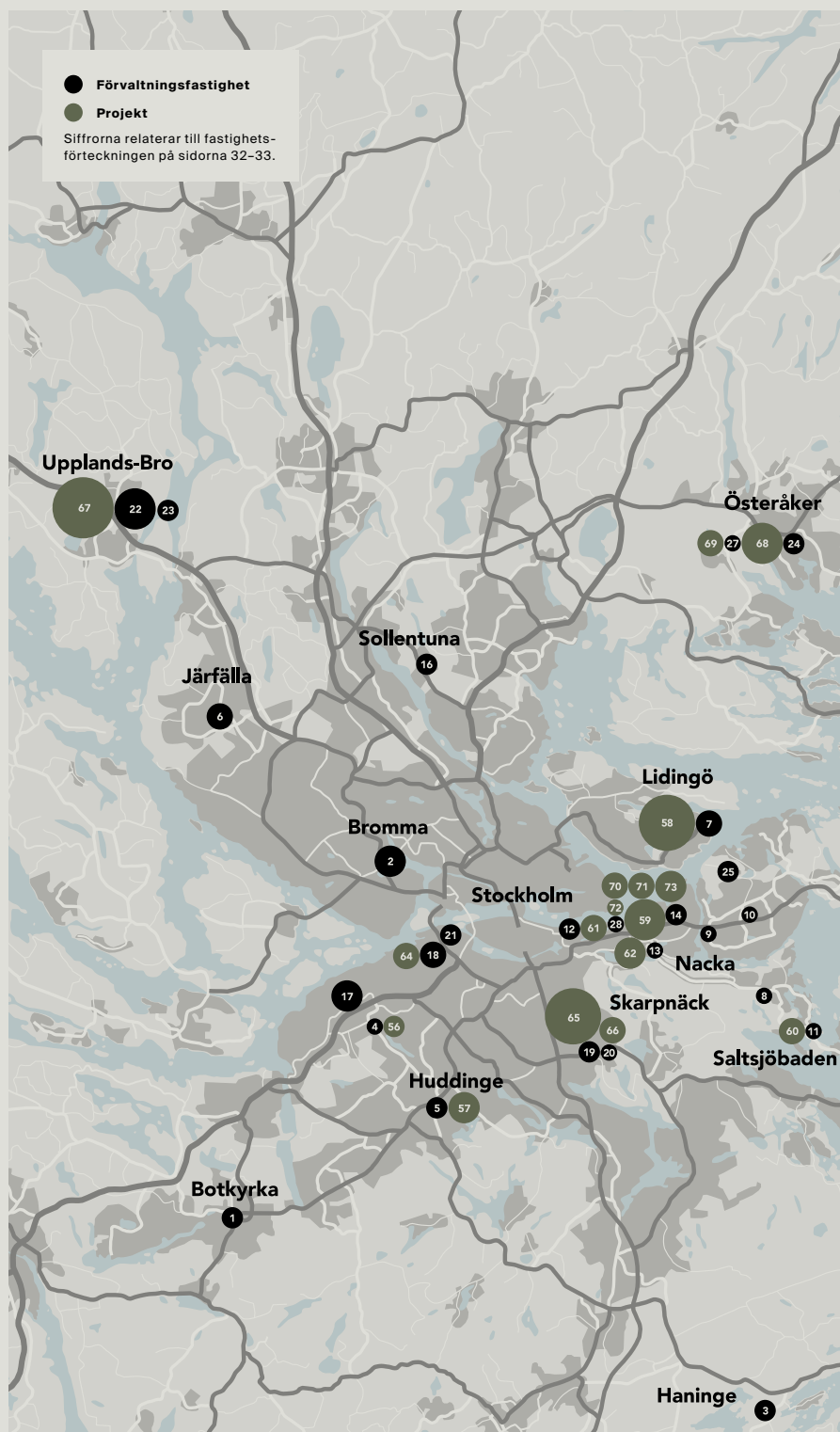
Nyckeltal

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Bostäder under byggnation, antal	540	527	235	270	217
Färdigställda bostäder, antal	89	133	135	-	29
Totalt antal byggrätter, antal	5 890	5 406	4 984	5 218	3 635
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	110,4	131,7	118,5	104,0	97,7
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	79,1	38,5	17,5	11,8	11,8
Total uthyrbar yta, tkvm	187,4	170,2	136,0	115,8	109,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	97,8	94,0	90,0	92,0
Överskottsgrad, %	76,8	71,9	72,2	72,9	70,5
Nettoinvesteringar, Mkr	1 074,7	1 141,2	624,0	170,0	362,1

Genovas fastigheter och projekt

I kartorna på detta uppslag visas var Genovas förvaltningsfastigheter och projekt finns på våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsala-regionen. I fastighetsförteckningen på sidorna 32–33 beskrivs hela vårt fastighetsbestånd.





Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter										Uthyrbar yta, kvm										Totalt
Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Fastighetskategori	Uppläteelseform	För-värvsår	Bygg/ombygg-nads år	Antal bo-städer	Markyta	Kontor	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Bostad	Skola	Äldre-boende	Bostads-rätt	Övrigt		
Storstockholm																				
1	Elverket 1	Doktorsvägen 3	Botkyrka	S	Ä	2019	1965	-	7 189	3 314	-	-	-	-	-	-	-	-	3 314	
2	Magneten 19	Johannesfredsvägen 9-11	Bromma	S	Ä	2019	1954	-	5 928	2 795	893	-	135	-	5 800	-	-	-	9 623	
3	Stegsholm 3:5	Gälövägen 30	Haninge	S	Ä	2019	-	-	34 516	-	-	-	-	-	-	-	-	2 450	2 450	
4	Odalmannen 1	Rödhavevägen 24	Huddinge	K	Ä	2018	1955	-	2 403	-	-	-	400	-	-	-	-	400	400	
5	Brynjan 5	Vikingavägen 1	Huddinge	K	Ä	2017	1965	-	4 194	754	1 800	-	-	-	-	-	-	-	2 554	
6	Veddesta 5:12	Bruttovägen 5	Järfälla	K	Ä	2018	2018	-	5 953	-	-	-	-	-	-	-	-	5 600	5 600	
7	Stapelbädden 31)	Gåshagaleden 12	Lidingö	K	Ä	2015	1972 /2006	-	47 875	-	-	5 791	-	-	-	-	-	133	5 923	
8	Tattby 2:22	Solsidevägen 5	Nacka	S	T	2014	2014	-	2 804	-	-	-	-	-	-	-	-	532	532	
9	Björknäs 1:978	Kvarnvägen 22	Nacka	S	T	2014	2014	-	3 444	-	-	-	-	-	-	-	-	498	498	
10	Lännersta 15:33	Telegramsvägen 101	Nacka	K	Ä	2013	1987	-	2 513	-	832	-	-	-	-	-	-	-	832	
11	Solsidan 52:1	Jaktvarvsvägen 5	Nacka	K	Ä	2015	1977	-	6 469	-	1 254	-	-	-	-	-	-	-	1 254	
12	Sicklaön 37:45	Kvarnholmsvägen 52	Nacka	K	Ä	2016	1987	-	3 936	1 540	-	807	-	-	-	-	-	452	2 799	
13	Sicklaön 386:6 ^a)	Per Hallströms Väg 7	Nacka	K	Ä	2015	2003	-	6 017	-	-	-	1 100	-	-	-	-	-	1 100	
14	Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	K	Ä	2018	1990	-	10 819	3 485	435	-	-	-	-	-	-	-	3 920	
15	Gördelmakaren 5	Baldersgatan 25	Norrtälje	K	Ä	2016	1987 /2017	-	15 997	-	-	-	5 208	-	-	-	-	-	5 208	
16	Sjöborren 5 & 6	Domherrevägen 19	Sollentuna	K	Ä	2018	2019	-	3 483	-	-	-	-	-	-	-	-	2 574	2 574	
17	Lillsätra 2	Stensättravägen 13	Stockholm	K	T	2014	1982 /2016	-	16 231	8 840	2 496	-	-	-	-	-	-	-	11 336	
18	Instrumentet 2	Jakobsdalsvägen 17	Stockholm	S	Ä	2018	2014	-	3 266	-	178	-	-	-	5 680	-	-	-	5 858	
19	Drevvern 1 & Dvärgspetsen 1	Gråhundsvägen 82	Stockholm	K	Ä	2018	1973	-	5 729	1 215	19	-	2 745	-	-	-	-	-	3 979	
20	Drevvern 2	Gråhundsvägen 83	Stockholm	K	Ä	2019	1984	-	3 497	1 200	-	-	-	-	-	-	-	-	1 200	
21	Nynäs 24	Lövholmsvägen 61	Stockholm	S	Ä	2019	-	-	2 233	-	-	-	-	-	2 950	-	-	-	2 950	
22	Viby 19:3 ^a)	Energivägen 2	Upplands-Bro	K	Ä	2014	1972	-	111 073	-	-	-	13 388	-	-	-	-	-	1 787	15 175
23	Viby 19:29 & 19:33	Effektvägen 10	Upplands-Bro	K	Ä	2019	1990	-	14 997	-	-	4 437	-	-	-	-	-	-	4 437	
24	Runö 7:84	Sägvägen 2	Österåker	K	Ä	2016	1980	-	10 235	3 296	-	-	250	-	-	-	-	-	877	4 423
25	Skarpnäs 6:12	Timmermansvägen 2	Nacka	K	T	2020	1983	-	6 002	-	1 965	-	-	-	-	-	-	-	1 965	
26	Jungfrun 4	Baldersgatan 26	Norrtälje	S	Ä	2019	1989 /2019	-	5 888	-	783	-	-	-	-	-	-	-	2 133	2 916
27	Runö 7:146	Rallarvägen 3	Österåker	K	Ä	2020	2005	-	5 728	-	-	-	1 098	-	-	-	-	-	1 098	
28	Sicklaön 13:139 ^a)	Jakobsdalsvägen 2	Nacka	S	Ä	2020	-	-	3 349	-	-	-	-	-	320	-	-	-	320	
Summa Storstockholm								-	351 768	26 439	10 655	11 035	24 324	-	14 750	-	-	-	17 036	104 238
Uppsala																				
29	Kryddgården 6:3	Torggatan 17	Enköping	K	Ä	2016	1995	-	24 773	-	-	-	8 730	-	-	-	-	-	8 730	
30	Del av Gredelby 21:1 ^b)	Apoteksvägen 3-7	Knivsta	K	Ä	2017	1998	-	11 109	249	-	-	-	-	-	-	-	-	249	
31	Särsta 12:1 ^b)	Centralvägen 12	Knivsta	K	Ä	2017	-	-	1 867	-	-	-	-	-	-	-	-	-	447	447
32	Vrå 1:392	Brunnbyvägen 48	Knivsta	S, H	Ä	2015	2020	89	6 049	-	-	-	-	1 589	692	4 263	-	-	6 544	
33	Boländerna 9:11	Knivstagatan 7	Uppsala	K	Ä	2015	1979 /2002	-	5 253	-	3 335	-	-	-	-	-	-	-	3 335	
34	Luthagen 27:12	Ringgatan 31	Uppsala	K	Ä	2012	1976	-	966	-	-	-	763	-	-	-	-	-	763	
35	Flogsta 39:1	Köpenhamnsgratan 2-4	Uppsala	K	Ä	2012	1988	-	2 730	-	-	-	610	-	-	-	-	-	610	
36	Sunnersta 155:2	Sunnerstavägen 40	Uppsala	K	Ä	2012	1970	-	3 091	-	-	-	633	-	-	-	-	-	175	808
37	Storvreta 3:80	Ärentunavägen 10	Uppsala	K	Ä	2012	1984	-	3 328	-	-	-	1 012	-	-	-	-	-	1 012	
38	Almunge-Lövsta 1:48	Lilla Väsby Lövsta	Uppsala	K	Ä	2012	1977	-	4 579	-	-	-	500	-	-	-	-	-	175	675
39	Luthagen 13:2	Seminariegatan 1	Uppsala	S	Ä	2009	1916/2011	-	10 097	3 644	-	-	-	-	7 068	-	-	-	73	10 785
40	Boländerna 21:4	Verkstadsgatan 10-14	Uppsala	K	Ä	2018	-	-	34 012	4 147	2 485	170	470	-	-	-	-	-	2 796	10 068
41	Årsta 83:1	Palmbladsgatan 8-10	Uppsala	S	Ä	2019	-	-	7 167	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 700	3 700
42	Boländerna 8:12	Bergsbrunnsgatan 9-11	Uppsala	S	Ä	2019	-	-	3 624	400	-	-	-	-	1 502	-	-	-	200	2 102
43	Kungsängen 32:6	Mältargatan 19A	Uppsala	K	Ä	2019	-	-	2 317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	858	858
44	Kungsängen 32:8	Mältargatan 17	Uppsala	K	Ä	2019	1997	-	4 317	1 350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 350
45	Flogsta 47:1	Ekeby Bruk 35	Uppsala	S	Ä	2020	-	-	16 679	771	726	-	-	-	10 437	-	-	-	4 588	16 522
46	Kryddgården 6:5	Östra Ringgatan 23-25	Enköping	K	Ä	2020	1983	-	5 227	-	-	-	2 700	-	-	-	-	-	-	2 700
47	Korsängen 20:2, 20:3	Torggatan 8	Enköping	K	Ä	2020	-	-	5 000	1 118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 118
48	Gredelby 7:89	Klyvargatan 1-3	Knivsta	K	Ä	2020	2015	-	6 499	-	-	-	2 991	-	-	-	-	-	-	2 991
49	Särsta 3:398	Forsbyvägen 32A-P	Knivsta	S, H	Ä	2020	1965 /2005	16	43 131	-	-	-	-	1 265	2 469	-	-	-	1 960	5 694
Summa Uppsala								105	201 815	11 679	6 546	170	18 409	2 854	22 168	4 263	-	-	14 972	81 061
Övrigt																				
50	Gulmäran 7 ^a)	Enedalsgatan 10	Borås	K	Ä	2016	1975	-	39 138	190	337	-	6 195	-	-	-	-	-	-	6 721
51	Gulmäran 8 ^a)	Neumansgatan 7	Borås	K	Ä	2018	1973	-	9 964	-	-	-	1 530	-	-	-	-	-	-	1 530
52	Mackmyra 20:18	Valbovägen 318A-B	Gävle	K	Ä	2018	2000	-	10 624	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 605	3 605
53	Nordanvinden 3	Nordanväg 5-9	Lund	K	Ä	2017	1966	-	9 067	-	-	-	1 996	-	-	-	-	-	595	2 591
54	Gustavshem 6	Gustavshemsvägen 1	Lund	K	Ä	2017	-	-	4 099	220	-	-	673	-	-	-	-	-	3 710	4 603
55	Rivan 1	Odlarevägen 5	Lund	S	Ä	2017	1988	-	2 997	1 484	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 484
Summa övrigt								-	75 889	1 894	337	-	10 394	-	-	-	-	-	7 910	20 534
Summa fastigheter under förvaltning								105	629 472	40 012	17 538	11 205	53 127	2 854	36 918	4 263	-	-	39 918	205 833

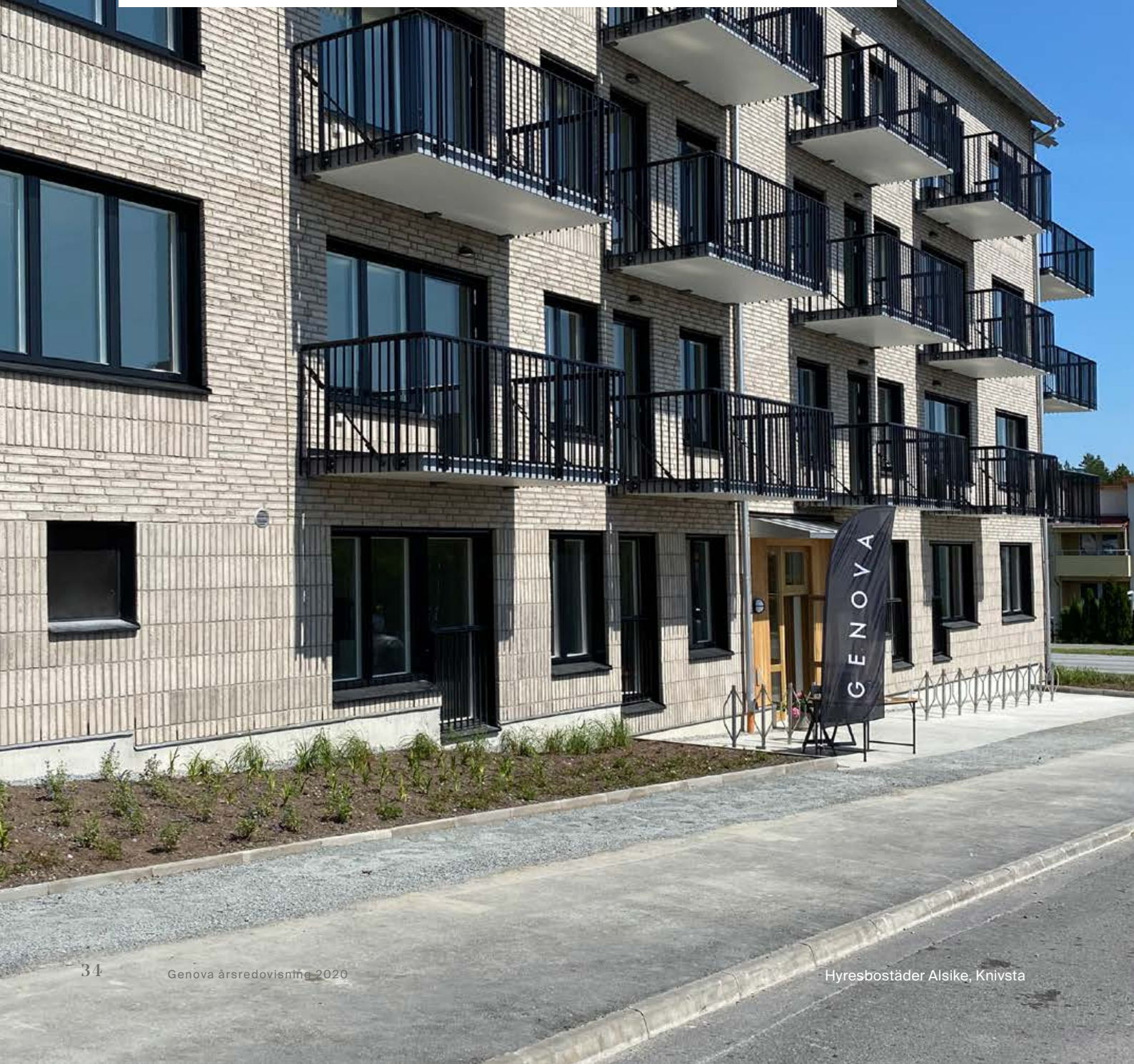
Projekt

										Uthyrbar yta, kvm									
Nr	Fastighets- beteckning ⁵	Adress	Kommun	Fastighetskategori	Uplåtelseform	För- värsår	Projektnamn	Antal bostäder	Markyta	Kontor	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Bostad	Skola	Äldre- boende	Bo- stads- rätt	Övrigt	Totalt
Storstockholm																			
56	Del av Odalmannen 1	Rödhavevägen 24	Huddinge	H	Ä	2018	Odalmannen	56	2 403	-	-	-	-	2 960	-	-	-	-	2 960
57	Del av Brynjan 5	Vikingavägen 1	Huddinge	H	Ä	2017	Brynjan 5	145	4 194	-	-	-	1 350	7 875	-	-	-	-	9 225
58	Del av Stapelbädden 3 ⁹	Gåshagaleden 12	Lidingö	H, B	Ä	2015	Gåshaga	385	47 875	-	-	-	-	11 500	-	-	11 500	-	23 000
59	Del av Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	H	Ä	2018	Sydöstra Vikdalen	250	10 819	-	-	-	-	14 600	-	-	-	-	14 600
60	Del av Solsidan 52:1	Jaktvarvsvägen 5	Nacka	B	Ä	2015	Jaktvarvet	90	6 469	-	-	-	-	-	-	-	4 750	-	4 750
61	Del av Sicklaön 37:45	Kvarnholmsvägen 52	Nacka	B	Ä	2016	Gäddviken	100	3 936	-	-	-	-	-	-	-	6 840	-	6 840
62	Del av Sicklaön 386:6 ²⁾	Per Hallströms Väg 7	Nacka	B	Ä	2015	Skvaltån	175	6 017	-	-	-	-	-	-	-	9 625	-	9 625
63	Handelsmannen 1 ⁹⁾	Diamantgatan 7-9	Norrtälje	H	Ä	2016	Handelsmannen 1	355	15 568	-	-	-	-	13 257	1 296	6 021	-	-	20 574
64	Del av Instrumentet 2	Jakobsdalsvägen 17	Stockholm	B	Ä	2018	Örnsberg	120	3 266	-	-	-	-	-	-	-	7 500	-	7 500
65	Del av Drevern 1 & 2	Gråhundsvägen 82-83	Stockholm	H	Ä	2018	Drevern 1, 2	200	9 226	-	-	-	2 250	7 700	1 380	6 440	-	-	17 770
66	Del av Dvärgspetsen 1	Gråhundsvägen 9	Stockholm	H	Ä	2018	Dvärgspetsen 1	150	4 184	-	-	-	-	7 700	-	-	-	-	7 700
67	Del av Viby 19:3 ³⁾	Energivägen 2	Upplands-Bro	H	Ä	2014	Viby	910	111 073	-	-	-	1 530	38 250	5 788	4 140	17 100	-	66 808
68	Del av Runö 7:84	Sågvägen 2	Österåker	B	Ä	2016	Runö 7:84	258	10 235	-	-	-	-	6 000	-	-	8 250	-	14 250
69	Del av Runö 7:146	Rallarvägen 3	Österåker	S	Ä	2020	Runö 7:146	-	5 728	-	-	-	-	-	-	-	-	5 850	5 850
70	Del av Sicklaön 13:139 ⁴⁾	Jakobsdalsvägen 2	Nacka	B	Ä	2020	Nacka Strand	44	3 349	-	-	-	-	-	-	-	2 850	-	2 850
71	Del av Sicklaön 13:24 ⁴⁾	Fabrikörvägen 16	Nacka	B	Ä	2020	Nacka Strand	52	-	-	-	-	-	-	-	-	3 420	-	3 420
72	Del av Sicklaön 13:78 ⁴⁾	Cylindervägen 8-20	Nacka	H	Ä	2020	Nacka Strand	25	-	-	-	-	-	1 520	-	-	-	-	1 520
73	Sicklaön 362:1 ⁴⁾	Enspännarvägen 1	Nacka	H	Ä	2020	Nacka Strand	70	3 054	-	-	-	-	4 180	-	-	-	-	4 180
Summa Storstockholm								3 385	247 396	-	-	-	5 130	115 542	8 464	16 601	71 835	5 850	223 422
Uppsala																			
74	Del av Kryddgården 6:3 & 6:5	Torggatan 17	Enköping	H	Ä	2016	Kryddgården 6:3	655	24 773	-	-	-	3 600	23 730	1 395	6 045	5 390	-	40 160
75	Del av Gredelby 21:1 ⁵⁾	Apoteksvägen 3-7, Centralvägen 12	Knivsta	H	Ä	2017	Segerdal	150	12 976	-	-	-	222	8 328	-	-	-	-	8 550
76	Västra Knivsta ¹⁰⁾	-	Knivsta	H	-	-	Västra Knivsta	250	-	-	-	-	-	15 400	-	-	-	-	15 400
77	Del av Boländerna 21:4	Verkstadsgatan 10-14	Uppsala	K	Ä	2018	Boländerna 21:4	-	34 012	6 400	-	-	-	-	-	-	-	-	6 400
78	Del av Luthagen 27:12	Jumkilsgatan 1	Uppsala	B	Ä	2012	Luthagen	45	966	-	-	-	680	-	-	-	1 500	-	2 180
79	Del av Störvreta 3:80	Ärentunavägen 10	Uppsala	H	Ä	2012	Störvreta	80	3 328	-	-	-	-	4 560	-	-	-	-	4 560
80	Del av Flogsta 39:1	Köpenhamngatan 2-4	Uppsala	B	Ä	2012	Ekeby	90	2 730	-	-	-	900	4 500	-	-	-	-	5 400
81	Del av Kungsängen 32:6 & 32:8	Mältargatan 17-19	Uppsala	H	Ä	2019	Kungsängen	175	6 634	-	-	-	-	10 000	-	-	-	-	10 000
82	Del av Korsängen 20:2 & 20:3	Torggatan 8	Enköping	H	Ä	2020	Korsängen	220	5 000	-	-	-	300	10 500	-	-	-	-	10 800
83	Danmarks-Kumla 8:31	Grafikgatan 30	Uppsala	K	Ä	2020	Danmarks-Kumla 8:31	-	21 000	-	21 460	-	-	-	-	-	-	-	21 460
84	Del av Gredelby 7:89	Klyvargatan 1-3	Knivsta	H	Ä	2020	Gredelby	45	6 499	-	-	-	570	2 250	-	-	-	-	2 820
85	Del av Särsta 3:398	Forsbyvägen 32A-P	Knivsta	S, H	Ä	2020	Särsta	110	43 131	-	-	-	-	6 000	3 600	-	-	-	9 600
Summa Uppsala								1 820	161 049	6 400	21 460	-	6 272	85 268	4 995	6 045	6 890	-	137 330
Övrigt																			
86	Del av Gulmåran 7 & 8 ⁶⁾	Enedalsgatan 10, Neumansgatan 7	Borås	H	Ä	2016, 2018	Gulmåran 7, 8	315	49 102	-	-	-	-	15 400	465	4 185	-	-	20 050
87	Del av Nordanvinden 3	Nordenväg 5-9	Lund	H	Ä	2017	Klostergården	165	9 067	-	-	-	-	7 700	-	-	-	-	7 700
88	Del av Rivan 1	Odlarevägen 5	Lund	H	Ä	2017	Rivan	50	2 997	-	-	-	-	3 465	-	-	-	-	3 465
89	Del av Gustavshem 6	Gustavshemsvägen 1	Lund	H	Ä	2017	Västerbo	80	4 099	-	-	-	-	4 620	-	-	-	-	4 620
90	Conception	Carrer Concepcio 34	Palma	K	Ä	2016	Hotell Nobis	35	857	-	-	-	-	-	-	-	-	2 300	2 300
91	Can Oliver	Carrer Caputixines 9	Palma	K	Ä	2016	Hotell Can Oliver	40	1 086	-	-	-	-	-	-	-	-	3 300	3 300
Summa övrigt								685	67 208	-	-	-	-	31 185	465	4 185	-	5 600	41 435
Summa projekt								5 890	475 653	6 400	21 460	-	11 402	231 995	13 924	26 831	78 725	11 450	402 187

Uplåtelseformen är äganderätt för samtliga fastigheter förutom Tattby 2:22, Björknäs 1:978, Lillsätra 2 och Skarpnäs 6:12 som samtliga är tomträtter	K Kommersiella fastigheter S Samhällsfastigheter H Hyresbostäder B Bostadsrätter Ä Äganderätt T Tomträtt
1) Stapelbädden 3 delägs av Genova 50 procent och SBB 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.	
2) Sicklaön 386:6 delägs av Genova 50 procent och Fastator 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.	
3) Viby 19:3 delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. Den uthyrbara ytan avser den totala uthyrbara ytan.	
4) Sicklaön 13:139, Del av Sicklaön 13:78, Del av Sicklaön 13:24 och Sicklaön 362:1 delägs av Genova 50 procent och SBB 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.	
5) Gredelby 21:1 och Särsta 12:1 delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.	
6) Gulmåran 7 och 8 delägs av Genova 50 procent och Järngrinden 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.	
7) För samtliga delägda projekt presenteras det antal bostäder och den yta som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel.	
8) "Del av" har angetts för fastigheter som idag är förvaltningsfastigheter.	
9) Handelsmannen 1 har omarbetats och blir väsentligt större med cirka 440 hyreslägenheter. Tabellen uppdateras i Q1-rapporten.	
10) Genova har genom en option fått en markanvisning för nybyggnation om cirka 250 bostäder i västra Knivsta. Optionen innebär en grund för framtida förhandlingar och är inte bunden till en viss fastighet.	

Förvaltningsfastigheter

Genova förvärvar och utvecklar fastigheter för egen långsiktig förvaltning. Att äga med ett evighetsperspektiv motiverar långsiktiga investeringar och skapar utrymme för hållbar stadsutveckling och personlig förvaltning.



Fastigheter för långsiktigt ägande

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består till största delen av kommersiella fastigheter såsom handel, kontor och lager, samt samhällsfastigheter. Under 2020 kompletterades fastighetsbeståndet med våra första hyresbostäder. Genova äger även fastigheter där det planeras för framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, (ofta i nya stadsdelar) och vi driver ett flertal utvecklingsprojekt i olika faser.

Våra förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden som med löpande förädling och utveckling av befintliga byggrätter säkerställer Genovas långsiktiga tillväxt. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer bostadsfastigheter och samhällsfastig-

heter i framtiden utgöra en större del av fastighetsbeståndet.

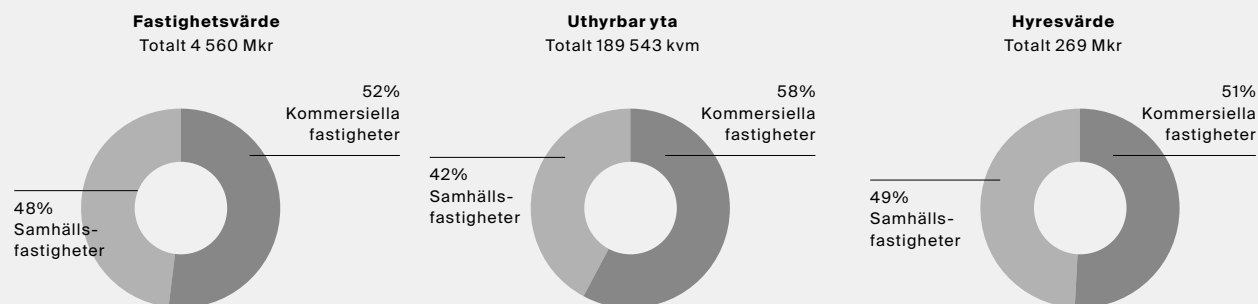
Förvärvsprocessen

Genova arbetar proaktivt med att identifiera intressanta fastigheter att komplettera existerande portfölj med

utan begränsning till specifik kategori samt att löpande identifiera fastigheter som bidrar till att uppfylla våra finansiella och operativa mål. Kännetecknande för Genovas förvärvsobjekt är att de är kassaflödesgenererande och samtidigt innehåller potential för

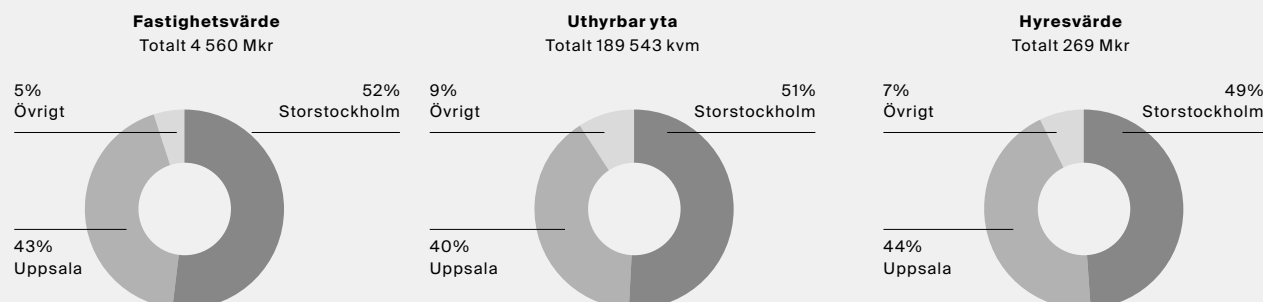
Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 december 2020



Förvaltningsfastigheter per geografi

31 december 2020



värdeutveckling. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, helt eller delvis uthyrda, och tomma byggnader med potential för uthyrning, omförhandlingar, investeringar eller långsiktig förvaltning. Genovas ambition är att fastigheterna som förvärfvas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt. I de fall vi ser möjligheter för utveckling av bostäder och samhällsfastigheter påbörjas ett aktivt arbete tillsammans med kommunerna angående nya detaljplaner.

Ofta finns den kategorin av fastigheter vi söker utanför citykärnorna men med bra lägen avseende kommunikationer och transporter. Genom upprustning och med aktiv förvaltning kan fastigheterna på så sätt utvecklas till att bli attraktiva lokaler för fler eller nya hyresgäster.

Utveckling 2020

Genovas förvaltningsportfölj fortsatte under 2020 att växa genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv av nya fastigheter samt genom projektut-

veckling. Såväl fastighetsvärde som hyresvärde ökade. Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet av 48 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area på cirka 190 000 kvm, främst i Storstockholm och Uppsalaregionen, med ett marknadsvärde om närmare 4,6 Mdkr. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 6,0 Mdkr. Cirka 95 procent av fastighetsvärdet och cirka 91 procent av den totala uthyrbara ytan är hänförlig till fastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Förvärv under året

Genova förvärvade och tillträdde under året förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 736 Mkr.

I maj tillträdde en tomträtt i centrala Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 40 Mkr. Hyrestiden löper på elva år till ett årligt hyresvärde om cirka 2,8 Mkr och den förhyrda ytan motsvarar cirka 2 000 kvm.

I juli tillträdde en fastighet i Åkersberga till ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr. Fastigheten är belägen centralt i Åkersberga i anslutning till en av Genovas befintliga fastigheter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 1 100 kvm och tomtarealen är på cirka 6 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Lidl Sverige, årligt hyresvärde uppgår till cirka 1,3 Mkr och hyrestiden till cirka 3,5 år.

I augusti tillträdde en samhällsfastighet i Ekeby, Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 16 500 kvm med tomtareal om cirka 16 700 kvm.

I augusti förvärvade och tillträdde Genova tillsammans med SBB bolaget Nackahusen Holding AB som äger sex fastigheter i Nacka Strand. Fastigheterna som innehöll byggrätter om cirka 40 000 kvm ljus BTA förvärvades för 1 krona. Parterna övertog befintligt obligationslån om cirka 360 Mkr. Efter reglering av Nackahusen Holdings tidigare avyttrade fastigheter kontrollerar



Uppförande av lager- och logistikfastighet i Uppsala

Genova tillsammans med SBB fastigheter och byggrätter om cirka 30 000 kvm ljus BTA. Fastigheterna ägs i ett joint venture där Genovas investeringsåtagande initialt uppgår till 30 Mkr.

I oktober tillträdde tre fastigheter i centrala Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till en fastighet som ägs sedan tidigare och där ett pågående planarbete drivs för framtida utveckling av bostäder. Årligt hyresvärde för de uthyrda kommersiella ytorna uppgår till cirka 2,8 Mkr. Fastigheterna innefattar lagakraftvunna bostadsbyggrätter om cirka 14 000 kvm

ljus BTA samt bedömd potential för utveckling av ytterligare cirka 12 000 kvm ljus BTA bostäder.

I oktober tillträdde en projektfastighet för lager och logistik strategiskt belägen i Uppsala. Fastigheten kommer vid färdigställande innehålla cirka 21 500 kvm uthyrbar yta och innebära en total investering om 275 Mkr. I samband med tillträde erlade Genova en köpeskilling om 25 Mkr. Fastigheten beräknas stå klar i september 2021 och fastighetsvärde vid färdigställt projekt bedöms uppgå till cirka 360 Mkr med ett totalt hyresvärde om cirka 23,5 Mkr och ett förväntat driftnetto om cirka 22 Mkr.

I december tillträdde två fastigheter med skola, vårdboende, dagligvaruhandel och hyresbostäder i Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 246 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 8 700 kvm och fastigheterna omfattar även mark om cirka 50 000 kvm med potential för framtida utveckling av bostäder och samhällsfastigheter. Årligt hyresvärde för fastigheterna uppgår till cirka 14 Mkr med ett förväntat driftnetto om cirka 12 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen överstiger sju år.

Fastighetsbeståndet

31 december 2020

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, %	Kontrak- terad års- hyra ¹ , Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori												
Kommersiella fastigheter	33	110 409	2 355	21 331	136	1 234	96,1	131	-38	-344	93	839
Samhällsfastigheter ²	15	79 134	2 205	27 858	133	1 680	99,2	132	-23	-290	109	1 377
Summa per fastighets- kategori	48	189 543	4 560	24 056	269	1 420	97,6	263	-61	-322	202	1 064
Per geografi												
Storstockholm	25	96 895	2 371	24 472	131	1 351	98,2	129	-30	-309	99	1 017
Uppsala	17	76 547	1 946	25 416	118	1 547	96,9	115	-26	-342	89	1 157
Övrigt	6	16 101	243	15 086	20	1 232	97,3	19	-5	-296	15	903
Summa per geografi	48	189 543	4 560	24 056	269	1 420	97,6	263	-61	-322	202	1 064
Pågående byggnation			416									
Planerade projekt			380									
Totalt enligt balansräkning			5 355									
Förvärvade, men ej tillträdde fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer ³												
	3	5 741	246		15	2 561	100,0	15	-0,5	-81	14	2 481
Totalt	51	195 284	5 601		284	1 454	97,7	277	-61	-315	216	1 106
Avyttrade, men ej frånträd- da fastigheter												
	-1	-2 574	-111		-6	2 368	100,0	-6	0,2	-60	-6	2 308
Totalt	50	192 710	5 490		278	1 441	97,6	271	-61	-318	210	1 089
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			654									

1) Ej beaktat hyresrabatter om 6,3 Mkr.

2) Varav två fastighet avser 51 hyresbostäder.

3) Pågående byggnationer som kommer generera hyresintäkter inom tolv månader, ej beaktat hyresrabatter om 4 Mkr.

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.



Äldreboende och förskola i Alsike, Knivsta

Avyttringar och omklassificeringar

I juni frånträdde 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö. Aktierna tillträdde av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) och parterna kommer gemensamt att utveckla fastigheten med tonvikt på hållbara bostäder med samhällsinslag. Det underliggande fastighetsvärdet om 400 Mkr i transaktionen översteg Genovas bokförda värde med cirka 220 Mkr vilket redovisades som en värdeförändring under första kvartalet.

I december frånträdde tre kommersiella fastigheter i Gävle och Sundsvall till ett underliggande fastighetsvärde om 128 Mkr före avdrag för latent skatt. Försäljningspriset översteg bokfört värde med cirka 10 procent. Avyttringen omfattar två fastigheter med lokaler för bilhandel i Sundsvall och Gävle samt en fastighet med handel i ett externhandelsområde i Gävle.

Uthyrningar

Utöver förvärv har Genova under 2020 fokuserat på nyuthyrning och omförhandlingar i befintligt fastighetsbestånd

för att öka uthyrning och skapa värde. Genova tecknade flera nya hyresavtal i Storstockholm och Uppsala-regionen men även i Lund. Genovas första hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning stod klara och vi tecknade även avsiktsförklaringar avseende uppförande och uthyrning i kommande projekt.

I mars tecknade Genova en avsiktsförklaring med Internationella Engelska Skolan om att uppföra en grundskola med ett 20-årigt hyresavtal på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro där Genova planerar uppföra en ny stadsdel tillsammans med bostadsbolaget K2A.

Förfallostruktur hyresavtal

31 december 2020

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrak- terad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2021	64	13	17	6
2022	50	23	34	13
2023	33	25	30	11
2024	34	26	32	12
2025	10	24	40	15
>2025	35	66	104	39
Summa	226	178	257	98
Hyresbostäder	51	3	5	2
P-platser och övrigt	3	-	-	-
Totalt	280	181	262	100
Vakant		9	7	
Totalt		190	269	

10 största hyresgästerna

31 december 2020

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
Coop Sverige Fastigheter AB	13,5	5,14
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	12,9	4,91
HOO Home & Hotel AB	11,4	4,33
Stockholm Stad, Utbildnings- förvaltningen	11,3	4,31
Uppsala Kommun	11,2	4,26
Gluntens Montessoriskola	10,3	3,93
Yrkesplugget i Sverige AB	9,8	3,72
Norlandia Care AB	9,5	3,60
Dagab Inköp och Logistik AB	9,3	3,54
Scanreco AB	8,6	3,28
Totalt	107,7	41,03
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år		6,22

Under första kvartalet förlängdes hyresavtal om cirka 4 500 kvm i två fastigheter i Lund till årliga hyresvärden om cirka 6,2 Mkr. Avtalen löper i fem respektive åtta år med hyresgästerna Statens historiska museer och Friskis & Svettis.

I juni skedde färdigställande och inflyttningar i Genovas första egenutvecklade hyresbostäder. De 35 hyresbostäderna, som är belägna i Alsike, Knivsta, kommer Genova äga och förvalta långsiktigt.

I oktober genomförde Genova ett antal strategiska uthyrningar om cirka 6 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 10 Mkr i Stockholm och Lund. Genova tecknade även en avsiktsförklaring med Axfood avseende utveckling på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro där Genova planerar en ny stadsdel. Parterna ska verka för att uppföra en dagligvarubutik med Hemköp på en yta om 1 200–2 000 kvm med minst ett 10-årigt hyresavtal till marknadsmässiga villkor. Projektet i Upplands-Bro drivs tillsammans med K2A och beräknas påbörjas under 2021.

I fastigheten Flogsta 47:1 har Genova förlängt hyresavtalet med Gluntens Montessoriskola om cirka 6 000 kvm

till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. Vidare har hyresavtalet med Leo's Lekland i fastigheten Mackmyra 20:18 om cirka 3 600 kvm förlängts i tre år och löper till och med 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr.

Under och efter fjärde kvartalet gjordes nyuthyrningar om drygt 10 000 kvm i den projektfastighet för lager och logistik i Uppsala som förvärvades i oktober 2020 och som byggstartades direkt efter årsskiftet 2021.

Genovas förvaltning

Genovas förvaltning präglas av ett nära samarbete med hyresgästerna. För att vara en framgångsrik fastighetsägare måste vi bedriva en aktiv förvaltning och förstå vår kunds affär, de boendes behov och fastigheternas roll i helheten.

För Genova är det viktigt att bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster och vi vill att de ska uppleva att deras lokaler och bostäder, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar till trygghet och värde. För våra hyresgäster i kommersiella lokaler och samhällsfastigheter är det centralt att vi agerar affärsmässigt, lyssnar in

kundens behov och erbjuder en produkt som är anpassad därefter. En viktig del i förvaltningen är att bidra till att utveckla lokaler och även kringmiljön för att skapa bästa möjliga förutsättningar för kundernas verksamheter.

Hyresgäster

Genovas fastighetsbestånd präglas generellt av hyresgäster med långsiktig horisont för sin verksamhet i lokalerna. En stor andel av våra hyresgäster verkar i den offentliga sektorn samt inom dagligvaruhandeln. Den genomsnittliga löptiden för hyreskontrakten i Genovas fastighetsbestånd uppgick vid årets slut till närmare sju år och fördelas på cirka 280 hyresgäster. Bland hyresgästerna finns både privata företag och verksamheter inom offentlig sektor: kommunala omsorgsbolag, myndigheter, fackförbund, landsting, ledande företag inom försvarsindustrin, handelsföretag samt Stiftelsen Uppsala Musikklasser. Från 2020 har Genova även privatpersoner som hyresgäster i våra hyresbostäder. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer Genova ha en växande andel hyresgäster i hyresbostäder.

De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala Musikklasser och HOOM Home & Hotel AB som tillsammans stod för cirka 15 procent av hyresintäkterna. Av totalt hyresvärde uppgick andelen från offentligt finansierade hyresgäster till närmare 49 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till drygt 60 procent av totalt hyresvärde.

Intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Genovas aktuella intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Intjäningsförmågan baseras på de förvaltningsfastigheter som Genova tillträtt 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 värdetförändringar 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 6,3 Mkr är ej avdraget från hyresvärdet. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats 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 beräk-

nats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

Efter perioden har fastigheterna Kungsängen Tibble 25:1 och Örnberg 2 tillträtts. Samtidigt har fastigheten Sjöborren 5&6 frånträtts. Transaktionerna har marginell påverkan på hyresvärde och driftnetto. Då fastigheterna ej var tillträdde respektive frånträdde per 31 december 2020 ingår de inte i redovisad tabell för bedömd intjäningsförmåga.

Fastighetsvärde nyckeltal

	31 dec 2020	31 dec 2019
Hyresvärde kr/kvm	1 420	1 325
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98
Fastighetskostnader kr/kvm	322	302
Driftsöverskott kr/kvm	1 064	993
Överskottsgrad, %	77	72
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	24 056	21 515
Uthyrningsbar yta, tkvm	189 543	170 174
Antal fastigheter	48	43

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhälls- fastigheter	Totalt
Drift	-232,6	-245,6	-237,8
Underhåll	-65,8	-27,7	-50,7
Fastighetsskatt	-49,9	-7,3	-33,1
Totalt	-348,4	-280,7	-321,6

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde ¹	269
Vakans	-7
Hyresintäkter	263
Driftskostnader	-45
Underhållskostnader	-10
Fastighetsskatt	-6
Totala fastighetskostnader	-61
Driftsöverskott	202
Central administration fastighetsförvaltning	-13
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	12
Finansnetto	-90
Förvaltningsresultat²	110

1) Ej beaktat hyresrabatter om 6,3 Mkr.

2) Valutakurseeffekter har brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen. Jämförelsesiffror har räknats om. Se vidare under Resultatanalys på sidan 93.





Projektutveckling

Kvalitet och funktion. Miljöcertifiering. En omsorgsfullt gestaltad miljö. Detta är centrala delar i att skapa attraktiva bostäder och lokaler, eller väl fungerande kvarter. Genovas bidrag till staden sker genom en ansvarsfull utveckling, hög kvalitet i nybyggnationen och genom att stötta initiativ som skapar långsiktigt värde för platserna där vi bygger.



Vi bygger för långsiktigt ägande

Genova utvecklar fastigheter för egen långsiktig förvaltning som en del av en lönsam och hållbar tillväxt i bolaget. Nybyggnadsprojekten utgår vanligtvis från byggrätter skapade från våra befintliga fastigheter och omfattar främst utveckling av hyresbostäder, samhällsverksamheter och kommersiella lokaler men även framtida bostadsrätter.

Långsiktig och hållbar projektutveckling

Nybyggnation av 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.

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

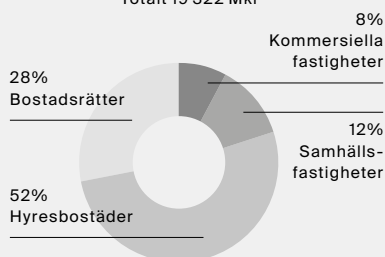
vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Vårt långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska klimatpåverkan och risker, öka värdet och få bättre lånevillkor. Läs mer om Genovas hållbarhetsarbete på sid 50–61.

Projektutveckling per fastighetskategori

31 december 2020

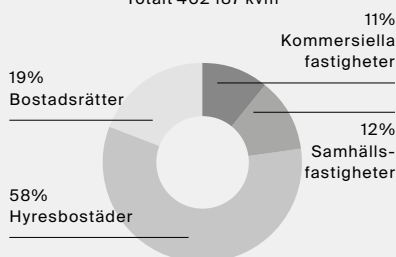
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 19 322 Mkr



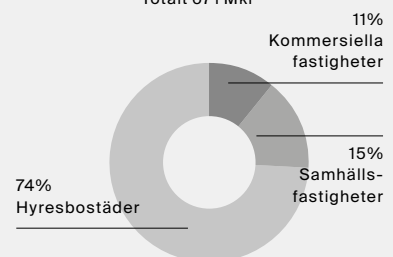
Uthyrbar yta

Totalt 402 187 kvm



Hyresvärde

Totalt 671 Mkr

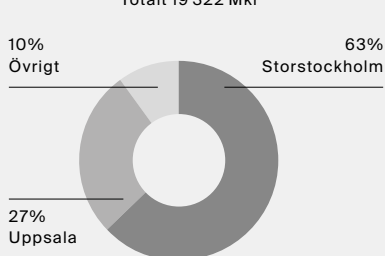


Projektutveckling per geografi

31 december 2020

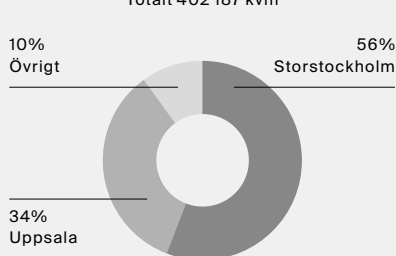
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 19 322 Mkr



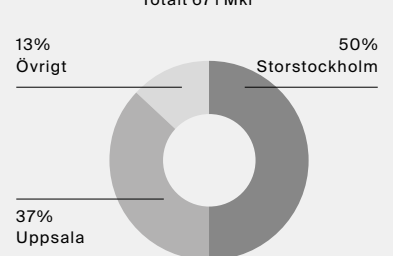
Uthyrbar yta

Totalt 402 187 kvm



Hyresvärde

Totalt 671 Mkr





Hyresbostäder Alsike, Knivsta

Projektportfölj med egen-utvecklade byggrätter

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 samhällsverk-samheter. Per den 31 december 2020 omfattade Genovas projektportfölj cirka 400 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 5 890 bostadsbyggrätter, varav 77 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 23 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter. 88 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsala-regionen.

Pågående byggnation

Vid utgången av 2020 hade Genova 540 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågå-ende byggnation till ett redovisat värde om 416 Mkr.

De pågående byggnationerna är Hotell Nobis i Palma, Mallorca, Handelsmannen 1 i Norrtälje med vårdboende, förskola och hyresbostäder, samt Segerdal i Knivsta med hyresbostäder. Dessa projekt kommer färdigställda att fortsätta ägas och förvaltas av Genova. Projekt Segerdal genomför vi som ett joint venture med Redito och innehåller totalt 300 hyresbostäder, varav 150 hyresbostäder redovisas som pågående byggnation vilket motsvarar Genovas ägarandel.

Projektet i Palma kommer färdig-ställas under andra kvartalet 2021 då hyresgästen Nobis tar hotellet i bruk.

För projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje har Genova arbetat om planen och därigenom utökat utnyttjandegra-den av den befintliga byggrätten, vilket innebär att projektet kommer att öka med cirka 50 procent, från cirka 21 000 kvm uthyrbar yta till cirka 30 000 kvm. Det pågående projektet inkluderar två kvarter innehållande ett äldreboende med 80 bostäder, en förskola om 125 förskoleplatser samt cirka 400 hyres-

bostäder. Första inflyttningar beräknas ske under slutet av 2021.

I december startades projekt Segerdal beläget i centrala Knivsta, granne med kommunhuset och i direkt anslutning till tågstationen. Projektet avser nyproduktion av cirka 300 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om cirka 17 000 kvm. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras och första inflyttning beräknas ske vid årsskiftet 2022/2023.

I oktober avtalade Genova om att förvärva projektfastigheten Danmarks-Kumla 8:31 i Uppsala. Fastigheten ligger strategisk belägen intill E4:an och kommer innehålla cirka 21 500 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Total investering vid färdigställande uppgår till 275 Mkr före avdrag för latent skatt. Fastigheten byggstartades direkt efter årsskiftet 2020/2021 och beräknas stå klar i oktober 2021. Per 1 mars 2021 är cirka 50 procent av ytan uthyrd. Fastighetsvärdet vid färdigställt projekt bedöms uppgå till cirka 360 Mkr med ett totalt hyresvärde om cirka 23,5 Mkr och ett förväntat driftnetto om cirka 22 Mkr.

Under fjärde kvartalet färdigställdes bostadsrättsprojektet Liljegatan 1 i centrala Uppsala, omfattande 48 bostäder.

Byggrättsportfölj med övervärden

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2020, av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i Planerade projekt

uppgår till drygt 2,6 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna samt Planerade projekt, hade den 31 december 2020 ett bokfört värde om cirka 1,5 Mdkr. Med utgångspunkt från denna värdering har en översyn gjorts per 31 december 2020 och bedömningen är att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgår till cirka 1,1 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Planerade projekt

Genovas planerade projekt utgörs av totalt cirka 5 350 framtida bedömda bostadsbyggrätter fördelat på cirka 370 000 kvm där cirka 78 procent avses

uppföras för egen långsiktig förvaltning med tonvikt på Storstockholm och Uppsala. Antalet bostäder i vår pågående byggnation kommer att öka ytterligare i samband med att vi vid utgången av första kvartalet 2021 byggstartar projekt Korsängen i centrala Enköping som innefattar cirka 11 000 kvm uthyrbar yta med cirka 220 hyresbostäder. Första inflyttningar i projekt Korsängen beräknas ske vid årsskiftet 2022/2023.

Joint ventures

Genova äger 50 procent av andelarna i fem olika joint ventures tillsammans med SBB, Fastator, Redito och Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt elva fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 654

Projekt i pågående byggnation



Segerdal, Knivsta

Fastighet: Knivsta Gredelby 21:1 / Särsta 12:1.

Kategori: Hyresbostäder, kommersiella fastigheter.

Bakgrund: Under 2017 förvärvade Genova och fastighetsbolaget Redito gemensamt fastigheterna till underliggande fastighetsvärdet om 62 Mkr. De två fastigheterna är belägna i centrala Knivsta med direkt anslutning till tågstationen. Under planprocessen kunde fastigheten generera kassaflöden från stabila hyresgäster som PostNord, Systembolaget och Swedbank.

Utveckling: Cirka 300 hyresbostäder samt kommersiella lokaler. Projektet kommer bland annat inkludera Systembolaget som hyresgäst.

Inflyttning: Årsskiftet 2022/2023.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.



Handelsmannen 1, Norrtälje

Fastighet: Norrtälje Handelsmannen 1.

Kategori: Samhällsfastigheter, hyresbostäder.

Bakgrund: Under 2016 förvärvade Genova Handelsmannen 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr. Den stora tomtytan om cirka 16 000 kvm gav en stor projektvolym som Genova utvecklade till cirka 30 000 kvm bostäder. Det låga ingångsvärdet skapade goda förutsättningar till att utveckla bostäder och samhällsfastigheter med hög kvalitet och genomarbetade detaljer.

Utveckling: Ett äldreboende, bestående av 80 äldreboendestäder, en förskola med 125 platser samt cirka 400 hyresbostäder. Genova har tecknat ett 15-årigt avtal med Norlandia som kommer att driva äldreboendet och förskolan.

Inflyttning: Från och med fjärde kvartalet 2021.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.

Mkr varav Genovas andel uppgår till 327 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller totalt cirka 2 132 bostadsbyggrätter (varav Genovas andel är 1 066 och ingår i redovisat totalt antal byggrätter om 5 890 för framtida utveckling av bostäder.

Det i augusti förvärvade och tillträdde Nackahusen Holding AB ägs i ett joint venture tillsammans med SBB. Bedömt marknadsvärde för de förvärvade fastigheterna uppgick till 478 Mkr vilket medförde en positiv värdeförändring om 118 Mkr. Genovas andel av värdeförändringen uppgick till 46,8 Mkr (efter uppskjuten skatt) och är bokförd under det tredje kvartalet 2020.

I november frånträdde fastigheter av Nackahusen Holding AB och likvid erhöles om närmare 50 Mkr. Fastigheterna var vid Genovas och SBBs gemensamma förvärv och tillträde i augusti 2020 redan avyttrade. I november löste även Nackahusen Holding det obligationslån om 360 Mkr som övertogs i samband med förvärvet och ersatt det med ett nytt banklån vilket innebär väsentligt lägre finansieringskostnader för det gemensamägda bolaget.



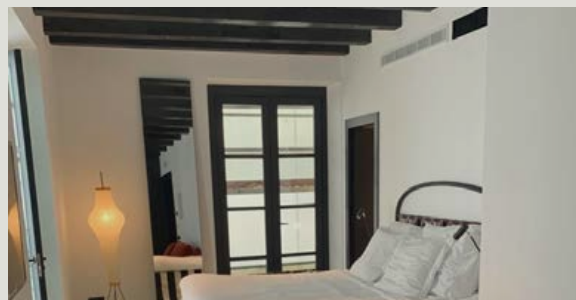
Danmarks-Kumla Uppsala

Kategori: Lager och logistik

Bakgrund: Genova förvärvade projektfastigheten i Uppsala i oktober 2020 där byggnationen påbörjades i slutet av 2020. Fastigheten ligger strategiskt belägen intill E4:an. Idag är närmare 50 procent av befintlig yta uthyrd till bland annat Örebro Padelcenter på ett 15-årigt hyresavtal. Fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till cirka 360 Mkr (16 750 kr/kvm) med ett bedömt totalt årligt hyresvärde om cirka 23,5 Mkr och ett förväntat årligt driftnetto om cirka 22 Mkr.

Utveckling: Cirka 21 500 kvm uthyrbar yta för lager och logistik.

Inflyttning: November 2021.



Nobis Palma, Mallorca

Kategori: Hotell

Bakgrund: 2016 förvärvade Genova två fastigheter centralt i de gamla delarna av Palma, Mallorca, för uppförande av hotell. Under 2019 påbörjades byggnationen och konverteringen av ett gammalt privatpalats till det första av de två planerade hotellen. Hotellet kommer färdigställt att ha 35 rum och drivas av Nobisgruppen på ett 20-årigt hyresavtal. Det andra hotellet planeras byggstartas 2021 och kommer även det att drivas av Nobisgruppen.

Utveckling: 35 hotellrum

Inflyttning: Andra kvartalet 2021.

Pågående byggnation

31 december 2020

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	
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	–	253	110 000	7	3 250	116	92	161
Handelsmannen 1 ²	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	6 021	1 296	337	46 057	16	2 132	251	100	126
Handelsmannen 1 ²	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/ Q2 2022	275	13 257	–	588	44 354	29	2 150	486	96	128
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	8 328	222	392	45 844	19	2 232	331	29	0
Summa pågående byggnationer					540	29 906	1 518	1 570	49 961	71	2 248	1 184	317	416

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Handelsmannen 1 har omarbetats och blir väsentligt större med cirka 400 hyreslägenheter vilket kommer ha betydande inverkan på projektets tidpunkt för färdigställande. Tabellen uppdateras i Q1-rapporten.

3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel.

Planerade projekt

31 december 2020

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	3 771	210 410	–	9 504	45 167	449	2 135	7 798	83	134
Samhällsfastigheter	290	20 810	18 478	1 683	42 846	83	2 106	1 367	4	4
Kommersiella fastigheter ²	40	3 300	39 040	1 210	28 578	69	1 626	953	174	183
Bostadsrätter	1 249	78 725	–	5 355	68 025	–	–	3 924	30	58
Summa per kategori	5 350	313 245	57 518	17 752	47 880	601	2 057	14 043	292	380
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 926	112 865	18 148	6 161	47 024	290	2 210	5 078	16	56
Uppsala	1 525	82 985	38 905	4 545	37 288	231	1 895	3 708	106	116
Övrigt	650	38 670	465	1 691	43 212	80	2 048	1 332	139	149
Summa per geografi	4 101	234 520	57 518	12 397	42 450	601	2 057	10 118	261	321
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 104	71 835	0	5 019	69 868	0	0	3 657	23	51
Uppsala	145	6 890	0	336	48 807	0	0	267	9	9
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa per geografi	1 249	78 725	0	5 355	68 025	0	0	3 924	31	59
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 030	184 700	18 148	11 180	55 114	290	2 210	8 735	39	107
Uppsala	1 670	89 875	38 905	4 881	37 905	231	1 895	3 975	114	124
Övrigt	650	38 670	465	1 691	43 212	80	2 048	1 332	139	149
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	5 350	313 245	57 518	17 752	47 880	601	2 057	14 043	292	380

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, projekt-

kostnader 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 2020

31 december 2020							Fas			
Projektspecifikation	Kommun	Kategori ¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Plan- besked	Plan- samråd	Granskning	Antagen detaljplan
Pågående byggnation										
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•
Handelsmannen 1 ²	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	7 317	•	•	•	•
		Hysesbostäder	Q4 2019	Q4 2021/Q2 2022	275	13 257	•	•	•	•
Segerdal ³	Knivsta	Hysesbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	8 550	•	•	•	•
					540	31 424				
PROJEKT HELÄGDA										
Planerade projekt										
Korsängen	Enköping	Hysesbostäder	2021	2023	220	10 800	•	•	•	•
Danmarks-Kumla 8:31	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2021	2021		21 460	•	•	•	•
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	2021	2023	40	3 300	•	•	•	•
Boländerna 21:4	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2021	2022		6 400	•	•	•	•
Luthagen	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2021	2023		680	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2021	2023	45	1 500	•	•	•	•
Gredelby	Knivsta	Hysesbostäder	2021	2023	45	2 250	•	•	•	•
		Kommersiella fastigheter	2021	2023		570	•	•	•	•
Klostergården	Lund	Hysesbostäder	2021	2023	165	7 700	•	•		
Ekeby	Uppsala	Hysesbostäder	2022	2024	90	4 500	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		900	•	•		
Storvreta	Uppsala	Hysesbostäder	2022	2024	80	4 560	•			
Drevörn 1, 2	Stockholm	Hysesbostäder	2022	2024	140	7 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	60	7 820	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		2 250	•	•		
Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hysesbostäder	2022	2024	150	7 700	•	•		
Odalmannen	Huddinge	Hysesbostäder	2022	2024	56	2 960	•			
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2022	2024	90	4 750	•	•		
Kryddgården	Enköping	Hysesbostäder	2022	2026	475	23 730	•	•		
		Bostadsrätter	2022	2026	100	5 390	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2026	80	7 440	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2026		3 600	•	•		
Västra Knivsta	Knivsta	Hysesbostäder	2022	2024	250	15 400	•			
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hysesbostäder	2022	2024	250	14 600	•	•		
Brynjan 5	Huddinge	Hysesbostäder	2023	2025	145	7 875	•			
		Kommersiella fastigheter	2023	2025		1 350	•			
Gäddviken	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	100	6 840	•	•		
Örnsberg	Stockholm	Bostadsrätter	2023	2025	120	7 500	•	•		
Runö 7:84	Österåker	Hysesbostäder	2023	2025	120	6 000	•			
		Bostadsrätter	2023	2025	138	8 250	•			
Särsta	Knivsta	Hysesbostäder	2023	2025	110	6 000	•			
		Samhällsfastigheter	2023	2025		3 600	•			
Runö 7:146	Österåker	Samhällsfastigheter	2023	2025		5 850	•			
Rivan	Lund	Hysesbostäder	2025	2027	50	3 465	•			
Västerbro	Lund	Hysesbostäder	2025	2027	80	4 620	•			
Kungsängen	Uppsala	Hysesbostäder	2025	2027	175	10 000	•			
Summa					3 374	239 310				
PROJEKT DELÄGDA (Avser Genovas ägarandel ⁴)										
Planerade projekt										
Viby ⁵	Upplands-bro	Hysesbostäder	2021	2028	620	38 250	•	•	•	
		Bostadsrätter	2021	2028	210	17 100	•	•	•	
		Samhällsfastigheter	2021	2028	80	9 928	•	•	•	
		Kommersiella fastigheter	2021	2028		1 530	•	•	•	
Gulmäran 7, 8 ⁶	Borås	Samhällsfastigheter	2022	2024	70	4 650	•	•		
		Hysesbostäder	2022	2024	245	15 400	•	•		
Nacka Strand ⁷	Nacka	Bostadsrätter	2022	2025	53	3 420	•	•		
		Bostadsrätter	2022	2025	44	2 850	•	•		
		Hysesbostäder	2023	2025	25	1 520	•	•		
		Hysesbostäder	2025	2027	70	4 180	•	•		
Skvaltän ⁸	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•			
Gåshaga ⁹	Lidingö	Hysesbostäder	2025	2027	210	11 500	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	175	11 500	•			
Summa					1976	131 453				
Totalt					5 890	402 187				

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

2) Handelsmannen 1 har omarbetats och blir väsentligt större med cirka 400 hyreslägenheter vilket kommer ha betydande inverkan på projektets tidpunkt för färdigställande. Uppdateras i Q1-rapporten.

3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel.

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

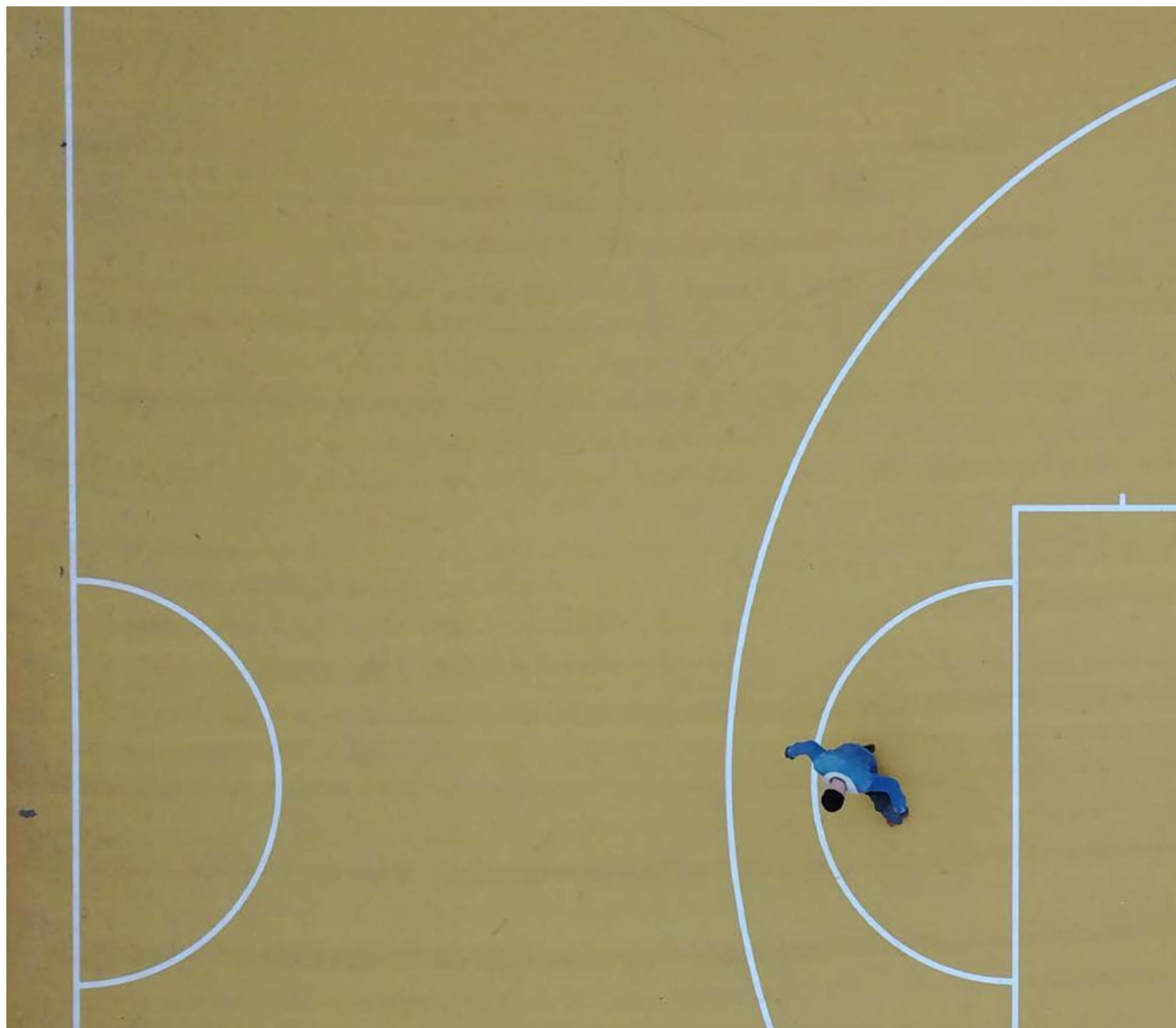
5) Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent.

6) Gulmäran delägs av Genova 50 procent och Järngrinden 50 procent.

7) Nacka Strand ägs av Genova 50 procent och SBB 50 procent.

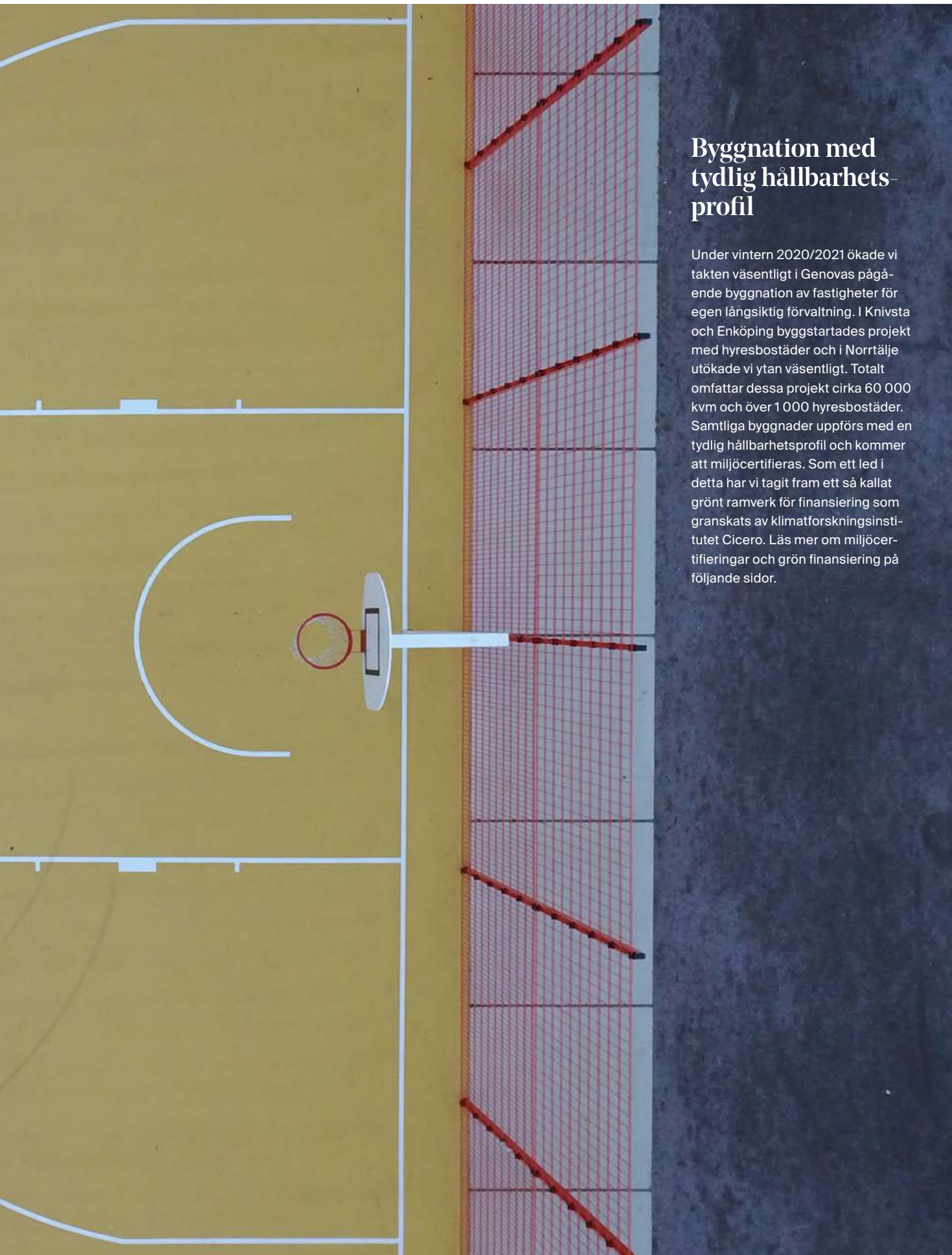
8) Skvaltän delägs av Genova 50 procent och Fastator 50 procent.

9) Gåshaga delägs av Genova 50 procent och SBB 50 procent.



Hållbar utveckling

Genova driver verksamheten med hållbarhet som kompass och vi tar ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare med ett långsiktigt perspektiv. Begreppet hållbarhet handlar för oss om att utveckla och arbeta ansvarsfullt med våra fastigheter utifrån ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Viktiga komponenter är energieffektiviseringar, miljöcertifiering av fastigheter, grön finansiering och sociala initiativ. Under 2020 arbetade vi vidare med att utveckla Genovas hållbarhetsarbete, strategiskt och operativt, och stärkte möjligheten till olika gröna finansieringsformer.



Byggnation med tydlig hållbarhetsprofil

Under vintern 2020/2021 ökade vi takten väsentligt i Genovas pågående byggnation av fastigheter för egen långsiktig förvaltning. I Knivsta och Enköping byggstartades projekt med hyresbostäder och i Norrtälje utökade vi ytan väsentligt. Totalt omfattar dessa projekt cirka 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder. Samtliga byggnader uppförs med en tydlig hållbarhetsprofil och kommer att miljöcertifieras. Som ett led i detta har vi tagit fram ett så kallat grönt ramverk för finansiering som granskats av klimatforskningsinstitutet Cicero. Läs mer om miljöcertifieringar och grön finansiering på följande sidor.

Hållbarhet en kärnfråga

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar både som fastighetsägare och som fastighets- och stadsutvecklare. Vi är måna om att de fastigheter vi utvecklar byggs på ett hållbart sätt och med förutsättningar för begränsad klimatpåverkan. Det sker en löpande utvärdering av hur vi kan bidra till att minska koldioxidbelastningen och vi strävar efter att under 2021 ytterligare systematisera vårt hållbarhetsarbete.

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

ser en direkt koppling mellan god arkitektur, hållbarhet och lönsamhet.

Det finns flera sätt att implementera hållbarhetsarbetet i våra fastigheter. Utgångspunkten är att minska utsläppen av växthusgaser genom att dra ner på mängden energi som används i vår nyproduktion. Vi bidrar dock till hållbar utveckling på fler sätt än så. Bland annat genom att arbeta med målsätt-

ningen att samtliga våra nya fastigheter ska miljöcertifieras. Vi arbetar aktivt inom flera olika områden såsom att minska våra avfallsmängder; köpa till övervägande del förnybar el och installera solceller och bergvärme för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och bli än mer attraktiv som hyresvärd. Detta arbete ska leda till långsiktig och hållbar lönsamhet.

3 dimensioner

Ekologisk hållbarhet

- Nyproducerade bostäder byggs alltid med ambition att bli certifierade enligt minst Miljöbyggnad Silver eller märkas med Svanen, och nyproducerade kommersiella fastigheter enligt den internationella standarden BREEAM.
- Följer upp energianvändning i fastighetsbeståndet och granskar löpande möjligheter till en minskad energianvändning.
- Erbjuder gröna hyresavtal som inkluderar handlingsplaner med åtgärder som ska bidra till en bättre miljö.

Ekonomisk hållbarhet

- Långsiktig hållbar tillväxt och god avkastning skapar värden för Genovas intressenter och möjliggör fortsatta investeringar.
- Strävar efter att öka andelen finansiering med gröna finansieringsformer.
- Utvecklar och bygger för olika upplåtelseformer.
- Utvecklar och bygger främst för egen långsiktig förvaltning.

Social hållbarhet

- Som ett fastighetsbolag med ett långsiktigt förvaltningsperspektiv har vi möjlighet att påverka och bidra med socialt värdeskapande i vårt detaljplanearbete tillsammans med kommuner, hyresgäster och andra intressenter.
- Genom arbete i tidiga skeden av samhällsplaneringsprocessen bidrar vi till att utveckla stadsdelar och närmiljön till socialt hållbara miljöer, bland annat genom åtgärder för att öka trygghet.
- Tillämpar Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer, baserad på de tio principerna i FN:s Global Compact
- Stöttar organisationerna Maskrosbarn och Låxhjälpen

Med långsiktighet som utgångspunkt

Genovas bidrag till ett mer hållbart samhälle utgår från vår långsiktighet. Att vara en fastighetsägare med evighetsperspektiv på ägandet ger oss möjlighet och incitament att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan – såsom energianvändning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer.

Organisation och riktlinjer

Genovas styrelse har antagit en hållbarhetspolicy som sätter riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i Genova ska bedrivas. Arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang. Gällande lagstiftning och miljökrav utgör, tillsammans med Genovas uppförandekod och hållbarhetspolicy, grunden i vårt hållbarhetsarbete som involverar såväl medarbetare och hyresgäster som leverantörer och entreprenörer. Riktlinjer finns även för att tillse att Genovas medarbetare har erforderlig kompetens och erfarenhet för att kunna bidra till utvecklingen av Genovas hållbarhetsarbete. Hållbarhetspolicyen är föremål för en årlig översyn och hänsyn tas till aktuell intressentdialog som analyseras. Genovas VD har det strategiska ansvaret för koncernens hållbarhetsarbete och utveckling medan affärsenheterna bär det ope-

rativa ansvaret för att säkerställa att miljö- och hållbarhetsstrategierna följs och tillämpas i förvaltning och besluts-situationer i vår nyproduktion. Under året fortsatte arbetet med att integrera Genovas hållbarhetsarbete i alla delar av organisationen.

FNs globala mål

Nationella och internationella standarder är en utgångspunkt för Genovas hållbarhetsarbete. FN:s globala mål för hållbar utveckling är en viktig ledstjärna i vårt arbete framåt. För Genova fungerar FN:s globala utvecklingsmål som ett ramverk för att förstå hur bolagets hållbarhetsarbete bidrar till omvärldens mål för hållbar utveckling och mänskliga rättigheter. Genova har identifierat fem av FN:s 17 mål som bolaget främst kan bidra till. Vi bedriver ett arbete med att integrera målen i en hållbarhetsstrategi och göra dem till en naturlig del i våra beslutsprocesser. Syftet är att skapa en plattform varifrån

vi, tillsammans med våra samarbetspartners, effektivt kan bidra till en mer hållbar utveckling.

Hållbarhetsarbetets inriktning

Genovas långsiktiga mål är att uppnå klimatneutralitet i vår nyproduktion. Materialförbrukning och energianvändning utgör tillsammans den största miljöbelastningen inom fastighetsbranschen. Genom att delvis bygga i trä kan vi minska vår koldioxidbelastning och därmed minska vår klimatpåverkan. När vi bygger nya eller utvecklar befintliga fastigheter, exempelvis vid anpassningar av lokaler för tillträdande kunder, har vi ett hållbart angreppssätt. Att material som är i gott skick rivs ut innebär ett betydande resursslöseri. Därför är det viktigt att redan från start satsa på flexibilitet och tidlösa material av hög kvalitet. Genovas nyproduktion spelar dock en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete. Det finns tydliga affärsmöjligheter i att vara en drivande och kunnig samarbetspartner i hållbarhetsfrågor.

FN:s globala mål för hållbar utveckling

Genova har identifierat fem av FN:s 17 mål som bolaget främst kan bidra till.

Ekologiskt:



Ekosystem och ekologisk mångfald

Ekonomiskt:



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Hållbar konsumtion och produktion

Socialt:



God hälsa och välbefinnande



Hållbara städer och samhällen

Ansvarsfulla affärsrelationer

Genova köper in både tjänster och material i alla delar av verksamheten. Regler och riktlinjer för hur vi ska agera professionellt och etiskt i kontakterna med leverantörer och entreprenörer finns beskrivet i Genovas personalhandbok och uppförandekod. Genova

tillämpar även Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer. Koden bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact. Genova tillämpar i övrigt FN:s Global Compacts principer och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet. Vi fortsätter att successivt utveckla arbetet kring upphandlingsfrågor för att minska riskerna.

Att tänka nytt driver utveckling

Vi arbetar med att utveckla strategiska partnerskap med leverantörer och andra intressenter kring hållbar utveckling för att på ett effektivt sätt kunna bidra till FN:s globala mål och nå upp till våra kunders ständigt ökande krav och förväntningar. Vi är övertygade om att samarbete med andra aktörer leder till nya idéer. Vi arbetar för att hitta nya

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

Miljöcertifiering av fastigheter

Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska dess klimatpåverkan, minska

riskerna, öka värdet och möjliggöra bättre lånevillkor. Genova bedömer att certifiering är ett effektivt verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning för att förbättra fastigheternas miljöprestanda. Genovas nyproducerade bostäder ska alltid byggas med ambition att bli certifierade enligt minst Miljöbyggnad Silver eller vara Svanenmärkta. Avseende nyproduktion av kommersiella fastigheter har Genova valt att arbeta enligt den internationella standarden BREEAM.

Under 2020 byggde Genova sin första Svanenmärkta byggnad i form av 35 hyresbostäder i Knivsta. Under året har också byggnationer av hyresbostäder och samhällsfastigheter startat i Norrtälje och Knivsta som kommer att miljöcertifieras.

Svanenmärkning

Svanenmärkningen finns till för att hjälpa konsumenter göra bra val för miljön. Miljömärkning Sverige AB har på uppdrag av regeringen det övergripande ansvaret för miljömärket Svanen i Sverige och ägs till 100 procent av svenska staten. Verksamheten har inget ekonomiskt vinstsyfte och finansieras dels genom en avgift från de företag som har miljömärkningslicenser, dels genom ett statligt bidrag.

Svanen ställer krav på energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter/-varor och en rad inomhusmiljöfaktorer som är relevanta för människors hälsa och för miljön. Dessutom ställer Svanen krav på kvalitetsstyrning i byggprocessen och på överlämnandet av byggnaden till de boende och förvaltning/drif.

BREEAM

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien, som har funnits sedan 1990. Sedan 2013 hanterar Sweden Green Building Council den svenska versionen, BREEAM-SE.

BREEAM-SE används för att certifiera nyproducerade byggnader och byggnadens miljöprestanda bedöms inom ett antal olika områden. Till exempel bedöms och poängsätts byggandens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning och avfallshantering. Även projektledning, byggnadens placering i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggnadsmaterial och de föreningar byggnaden kan ge upphov till ingår i bedömningen. Extrapoäng kan uppnås för hur innovativ byggnaden är i sina tekniska lösningar.

Miljöbyggnad

Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part. Systemet ägs och utvecklas av Sweden Green Building Council, som även genomför certifieringarna.

Miljöbyggnad mäter totalt sexton olika värden som sedan granskas av oberoende tredje part innan certifiering ges ut. Inom tre år återkommer de till nya byggnader och ombyggnationer och gör en uppföljande kontroll, för att säkerställa att allt fortfarande är som det ska.

LEED

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) är ett internationellt system för miljöcertifiering för byggnader. Certifieringen riktar in sig på minskad användning av resurser så som mark, vatten, energi och byggnadsmaterial. Utvecklat och administrerat av den icke-vinstdrivande föreningen U.S. Green Building Council. Den första versionen kom ut 1999. Sweden Green Building Council är officiell samarbetspartner för USGBC sedan 2013.

Genova utvecklar och arbetar hållbart utifrån miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter.



Våra tre dimensioner

1

Ekologisk hållbarhet

Alla ekosystem ska skyddas och ges möjlighet att utvecklas. Det är viktigt att naturen ges möjlighet att återskapa resurser som utnyttjas.



3

Social hållbarhet

Ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader.



2

Ekonomisk hållbarhet

Miljön ska inte skadas för att öka den ekonomiska tillväxten. Konsumtion och produktion ska vara hållbar och resurser användas effektivt.





Ekologisk hållbarhet

Bygga i trä

Med hållbarhet i fokus är trä ett material som Genova uppskattar och använder i delar av produktionen vilket bidrar till att minska vår koldioxidbelastning och därmed vår klimatpåverkan. Trä är ett förnybart och resurseffektivt material som lagrar och fördröjer koldioxidutsläpp samtidigt som det erbjuder hälsomässiga fördelar avseende inneklimat och ljudmiljö. Därtill är trä fördelaktigt i byggprocessen med mindre buller på byggarbetsplatsen och färre transporter. Parallellt med miljömässiga fördelar finns affärsmässiga vinster med att bygga i trä. I takt med en ökad tonvikt på hyresbostäder kan utvecklingen delvis komma att styras mot ökad modulproduktion, med en fortsatt hög ambition vad gäller arkitektur och design. Trä är ett material som lämpar sig väl för prefabricering som samtidigt går att anpassa och variera

vad gäller fasader och utformning så att varje byggnad får ett eget uttryck.

Miljöcertifiering av fastigheter

Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska vår klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och få bättre lånevillkor. Certifieringarna är bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning för att förbättra fastigheternas miljöprestanda. Vi ser också att ett ökat fokus på miljöcertifieringar driver på underleverantörers och hela branschens utveckling mot mer hållbara och energieffektiva lösningar, vilket i sin tur främjar och underlättar hållbar byggnation. Genovas nyproducerade bostäder ska alltid byggas med ambition att bli certifierade enligt minst Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Avseende nyproduktion av kommer-

siella fastigheter har vi valt att arbeta enligt den internationella standarden BREEAM. Läs mer om miljöcertifiering och standarder på sid 54.

Energianvändning

Genova följer upp energianvändning i fastighetsbeståndet och granskar löpande möjligheter till minskad energianvändning. Andra åtgärder är installation av rörelsestyrd belysningsystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av soprum, utökning av andelen cykelparkeringar och effektivare omhändertagande av dagvatten. Solceller på tak och bergvärme är ytterligare insatser som genomförs med syfte att både uppnå hållbarhetsmål och god lönsamhet. För varje projekt utvecklas handlingsplaner för att säkra att hållbarhetsaspekten beaktas i planering och genomförande samt byggnationen genomförs så kra-



ven som ställs för certifiering uppfylls. Tillägg eller enklare anpassningar införs även i vårt befintliga fastighetsbestånd, medan insatser som kräver en större investering sker i våra nyproducerade fastigheter. Genova planerar att under 2021 sätta kvantitativa energier eller utsläppsmål och påbörja rapportering av utfall inom dess områden.

Vatten och avfallshantering

Vattenförbrukning är en central fråga i hela världen. I Sverige är utmaningen främst kopplad till urbaniseringen där belastning på befintliga system ständigt ökar. Genova arbetar för att minska vattenförbrukningen genom olika initiativ, exempelvis installation av snålspolande toaletter, kranar i handfat och duschmunstycken. Resursslöseriet vid lokalanpassningar är en utmaning och ämnet diskuteras flitigt internt och i branschen. Genova kommer i

sina nyproduktioner att teckna ramavtal avseende avfallshanteringen där avfallsentreprenören ska leverera statistik från samtliga projekt. Därmed kan vi sätta mål i syfte att minska avfallsmängderna. Vår återvinning har blivit mer effektiv vilket innebär att en större andel idag kan användas till energiutvinning, istället för att gå på deponi. Vi har som mål att återvinna så mycket som möjligt av allt avfall. Även sophämtningen organiseras tillsammans med leverantören för att minimera biltransporter. På så sätt bidrar vi till minskat utsläpp av koldioxid.

Laddinfrastruktur

Användningen av hybridbilar och elbilar ökar och vi ser installation av laddstolpar vid nyproduktion som en självklar åtgärd. I befintliga, äldre fastigheter är eltillgången ofta begränsad, vilket vi försöker lösa genom att införa

en smart laddinfrastruktur där elen kan räcka till fler; ett system som mäter effektuttaget i laddstolparna och fördelar tillgänglig el mellan stolparna.

Gröna hyresavtal

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



Ekonomisk hållbarhet

Hållbar ekonomi

Genovas övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt generera tillväxt och god avkastning. God lönsamhet är en förutsättning för att kunna investera med full kraft inom hållbarhet, vilket i sin tur kan bidra till bolagets lönsamhet. Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med kunder, hyresgäster, leverantörer och kreditgivare samtidigt som en stark finansiell ställning är avgörande för att lyckas behålla samt attrahera kompetenta medarbetare. Genova har vuxit med god och stabil lönsamhet sedan start 2006. Under 2020 ökade Genovas förvaltningsresultat per stamaktie från 0,09 kr till 0,53 kr och det långsiktiga substansvärdet per stamaktie ökade med 26 procent.

Grön finansiering

Genova har som mål att öka andelen projekt med grön finansiering. Grön finansiering är lån från banker och kreditinstitut som vill att deras utlåning ska vara hållbar och göra skillnad för miljön. För Genova som fastighetsbolag

är motkravet att investera och bygga enligt uppsatta miljökrav – minst nivå Gold enligt LEED, nivå Very good enligt BREEAM, nivå Silver enligt Miljöbyggnad eller Svanenmärkning.

Genovas fokus på hållbar projektutveckling lämpar sig utmärkt för finansieringsmodellen. Under 2019 tecknade Genova avtal om grön finansiering för projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje som planeras att Svanenmärkas. Grön finansiering bidrar till att lyfta vårt hållbarhetsarbete till en ny nivå; kopplingen mellan hållbarhet och lönsamhet tydliggörs ytterligare när det finns möjlighet att påverka våra finansiella kostnader genom att driva projekt och förvaltning med hållbarhet i fokus. Med grön finansiering är projektet hållbart redan innan första spadtaget. Det är ett kvitto på att vi jobbar med hållbarhet på ett långsiktigt och seriöst sätt.

Grönt finansiellt ramverk

Under 2020 tog vi nästa steg för att skapa ytterligare möjligheter för olika former av grön finansiering. Vi arbetade tillsammans med Swedbank fram ett

så kallat grönt finansiellt ramverk som beskriver Genovas verksamhet ur ett antal hållbarhetskriterier med fokus på energieffektiva byggnader. Ramverket är tillämpligt för att ta upp gröna finansiella instrument inklusive gröna obligationer, gröna lån och andra typer av skuldinstrument och ställer krav på Genova att rapportera utfallet inom ett antal parametrar relaterade till klimatpåverkan. Klimatforskningsinstitutet CICERO Shades of Green har granskat ramverket och avgivit en second opinion där Genova ges klassificeringen Medium Green, den näst högsta nivån i Ciceros skala. För Genova innebär detta ytterligare ett verktyg som bidrar både till fortsatta positiva hållbarhetsinsatser i samhället och möjligheter till fördelaktiga finansieringsvillkor.

Social hållbarhet

Hållbar stadsutveckling

Det är Genovas ambition att hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer ska växa fram där Genova utvecklar och investerar. Vi utvecklar de platser där vi är verksamma utifrån en helhetssyn, med ambitionen att skapa både tillväxtmöjligheter och stadsmässiga kvaliteter. Lika viktigt som själva byggnaderna är också närmiljön mellan husen.

Genova utvecklar stadsdelar och kvarter genom att skapa hållbara och attraktiva miljöer där människor vill bo och arbeta med närhet till kommunikationsmedel. Vi strävar efter att våra fastigheters funktion och arkitektur ska bidra till blandade, smarta och cirkulära städer och samhällsutvecklingen i stort. Vår ambition är även att alltid verka för ett tryggt och säkert samhälle vilket också bidrar till attraktiva och tillgängliga fastigheter och miljöer. Här arbetar vi tätt med berörd kommun och expertis. För att säkra kvaliteter och värden för alla arbetar vi utifrån olika modeller som till exempel Socialt värdeskapande analys (SVA) och Barnkonsekvensanalyser (BKA).

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

Hållbar arkitektur

En god stad är varaktig. Vi är övertygade om att byggnader med hög arkitektonisk kvalitet i kombination med flexibilitet, moderna materialval och innovativa tekniska lösningar både berikar staden och blir mer attraktiva för våra hyresgäster. Gestaltningen av ett område visar om det är planerat med ett långsiktigt perspektiv. Ambitionerna är höga i Genovas nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Vi bygger med hög arkitektonisk strävan. Våra fastigheter ska bidra positivt till stadsmiljön och byggnaderna ska

skapa goda förutsättningar för våra kunders olika behov. God arkitektur med lång estetisk livslängd och ett hållbart angreppssätt i produktionen leder till ett mer hållbart samhälle, och är därför en viktig byggsten i vår verksamhet. Arbetet sker efter tesen att god arkitektur bygger på en balans mellan form, funktion, ekonomi och hållbarhet.

Hållbar kundservice

Genova arbetar med att följa upp kundservicen, säkerställa kvalitetsarbetet och förstå hur vi kan fortsätta utveckla hållbarhetsarbetet utifrån hyresgästernas perspektiv. Arbetet består bland annat av interna workshops samt mätande av Nöjd-Kund-Index (NKI). Mätning av NKI (Nöjd-Kund-Index) genomförs vartannat år. Den senaste mätningen gjordes under våren 2018

och gav en mycket positiv bild av Genovas arbete. Vi översteg branschindex inom samtliga delsegment av undersökningen.

Socialt stöd

Genova stöttar sedan ett flertal år Maskrosbarn, en organisation som hjälper barn och ungdomar med föräldrar som mår dåligt eller har någon form av missbruk. Vi ser att vi genom Maskrosbarn kan bidra inom en viktig verksamhet som gör nytta i samhället.

Från 2021 kommer Genova också bli samarbetspartner med Stiftelsen Läxhjälp för högstadielärover med svaga betyg i socioekonomiskt utsatta områden med målet att få fler unga att klara skolan, höja sina betyg och öka sina framtidsmöjligheter.



Genovas medarbetare

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

5 hörnstenar i vår företagskultur

ANSVAR SOM ARBETSGIVARE

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

KOMPETENSUTVECKLING

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

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

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

ARBETSMILJÖPOLICY

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

FRISKVÅRDSARBETE

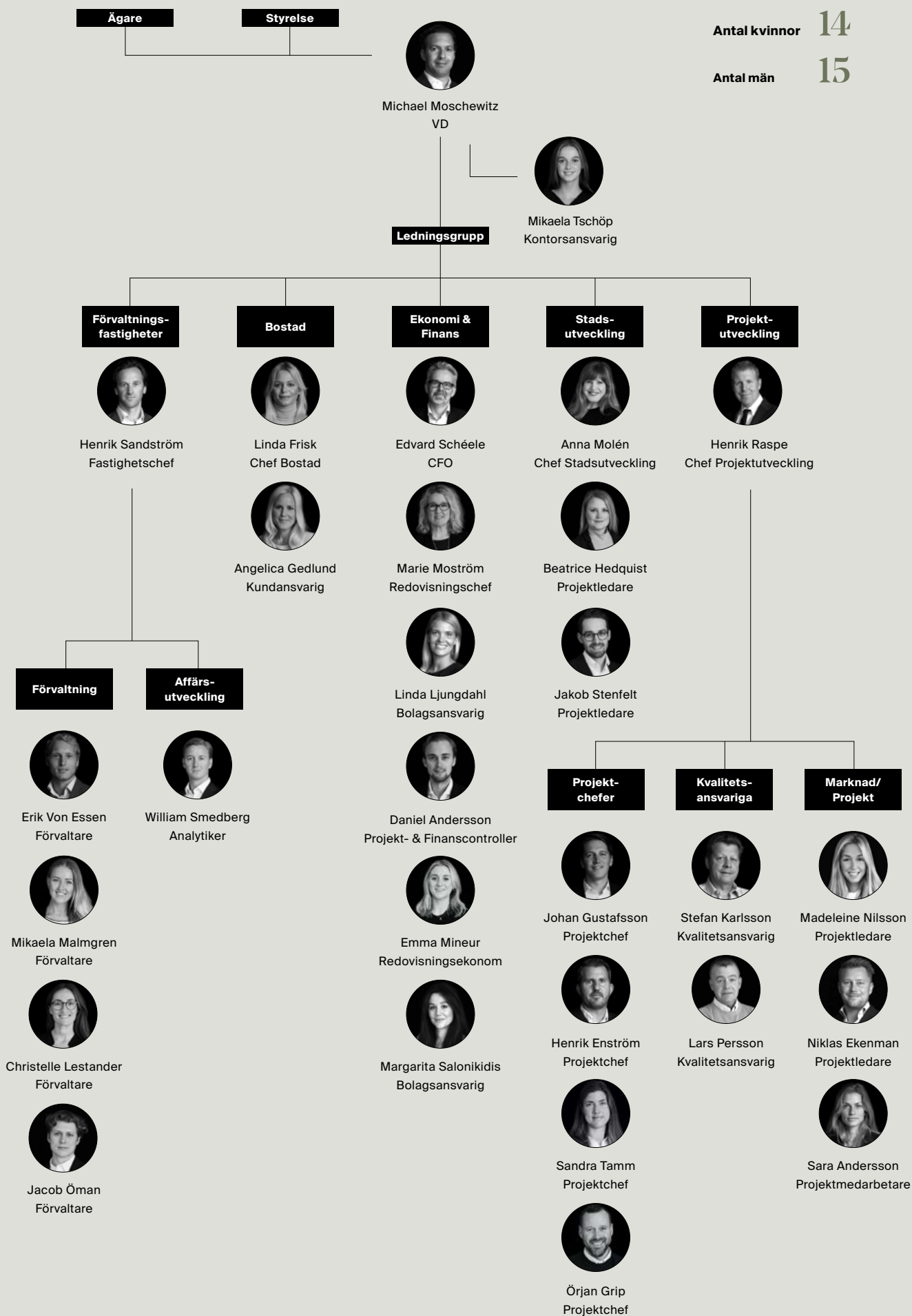
Bolagets gemensamma strävan är att minska ohälsa och sjukfrånvaro. Visionen är att företaget ska stödja medarbetarna att utvecklas och att känna sig friska, starka och betydelsefulla, både professionellt och privat. Genova arbetar proaktivt med friskvård och hälsa, bland annat genom att erbjuda alla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

Ansvarsfullt företag

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

Ansvar som arbetsgivare

En attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare.



Finansiering och styrning





God intjäning ger stabilitet

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

Finansiering

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnaderna är Genovas största kostnadspost. Det är därför viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet.

Under 2020 genomfördes en ägarspridning i samband med att Genovas stamaktier noterades på Nasdaq Stockholm. I samband med noteringen genomfördes en nyemission som tillförde bolaget 546 Mkr efter noteringskostnader. Genova fortsatte också under 2020 att diversifiera upplåningen och emitterade företagsobligationer

med ett totalt nominellt belopp om 400 Mkr att användas bland annat för återköp av befintliga obligationer av serie 2017/2021 och för förvärv. Sammantaget har de saker vi genomfört under året diversifierat ägarbasen och stärkt Genovas finansiella beredskap för investeringar i fastigheter.

Refinansiering av skuldportföljen

Under 2019 genomfördes en omfattande refinansiering med Swedbank och Nordea om totalt cirka 1 300 Mkr med löptider på fem år. Syftet var att säkerställa en långsiktig finansiering till förmånliga lånevillkor. För att skapa förutsättningar för goda finansieringsmöjligheter har Genova etablerat relationer med flera motparter bland de stora bankerna men Genova är även

närvarande på kapitalmarknaden via preferensaktier och obligationer. Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktig hållbar verksamhet. För Genova är det därför viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna, kompletterat med upplåning på den svenska kapitalmarknaden. Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 2 647,8 Mkr (1 773,2) och soliditeten var 39 procent (35). Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 2 883,0 Mkr (1 975,3) vilket motsvarar en ökning med 62 procent (65). Det

Kreditvärdighet

Genova ska sträva efter att på lång sikt vara en koncern med en kreditvärdering motsvarande "Investment grade", dels för att attrahera långgivare, dels för att uppnå lägsta möjliga upplåningskostnad.

Diversifiering

Genova ska ha en diversifierad låneportfölj och undvika beroende av såväl enskild finansieringskälla som motpart. Vidare ska förfall av olika typer av finansieringskällor och enskilda krediter fördelas över tid.

Styrka

Koncernens finansiella nyckeltal ska vara starka med en belåningsgrad om max 65 procent. Styrkan i fastighetsportföljen förstärks av kvaliteten i vårt kassaflöde samt skuld- och ränteportföljens sammansättning.

Transparens

Genova ska uppmuntra långsiktiga relationer med såväl banker som andra kreditgivare/investerare och ha som målsättning att vara transparent i syfte att öka berörda parter förståelse för koncernens verksamhet och därmed sin kreditexponering.

Flexibilitet

Genova ska ha en flexibel finansiering i syfte att stödja verksamhetens utveckling avseende förvärv, försäljningar och projektutveckling. Genova ska bevaka och följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Allt i syfte att snabbt kunna agera och matcha verksamhetens behov vid rätt tidpunkt.

långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 2 364,6 Mkr (1 457,0) vilket motsvarar 59,75 (47,43) kronor per stamaktie.

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 december 2020 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 3 534 Mkr (2 796) vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 55 procent (61) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,1 procent (2,9 procent inklusive obligationslånet) den 31 december 2020 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 39 procent (35).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2020 uppgick till 2 559 Mkr (2 112) 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.

Under året har Genova beviljats en utökad revolverande facilitet med 200 Mkr. Totalt outnyttjad revolverande facilitet uppgår till 360 Mkr. Vidare har checkräkningskredit utökats till 75 Mkr.

Under året har bankfinansiering upptagits till samtliga genomförda förvärv och pågående projekt. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2019 till 3,0 år (3,6).

Räntederivat

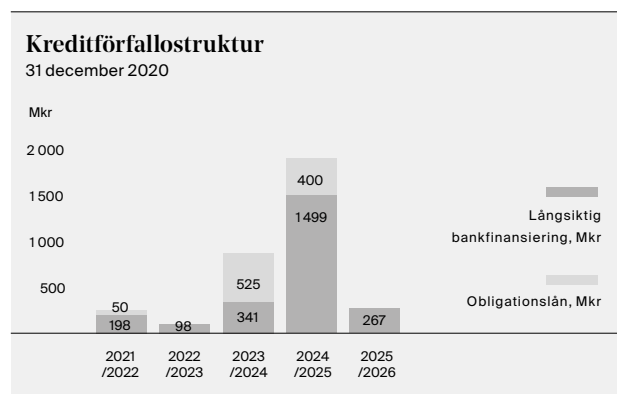
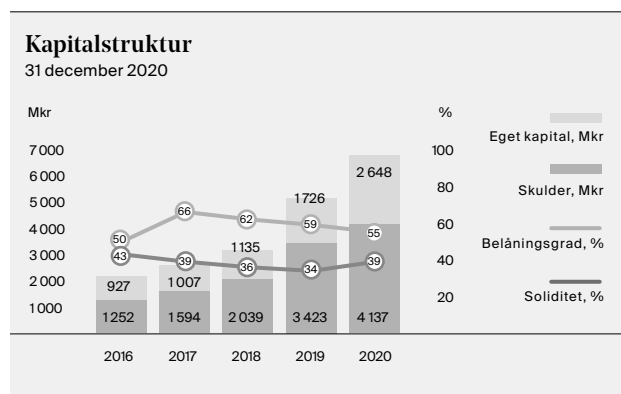
Sedan 2018 löper ett fyraårigt avtal om ett räntetak (cap) som begränsar räntebasen till 2 procent för totalt 300 Mkr av låneportföljen. Under andra kvartalet 2019 utökades räntetaket och omfattade vid periodens utgång totalt 600 Mkr med en begränsning av räntebasen till 2 procent med löptider till 2022 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.

Finanspolicy

Koncernen har en Finanspolicy med det övergripande syftet är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, en långsiktig och stabil kapitalstruktur samt med begränsad riskexponering. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Genova är att minimera ränte- och upplåningsrisker samt att koncernens lånefinansiering ska ske med hjälp av flera olika banker. Policyn syftar även till att

reglera ansvarsfördelning inom Genova avseende finansiell riskhantering och finansverksamheten. Finansverksamheten inom Genova med dotterbolag är centraliserad till koncernens centrala ekonomifunktion. Ekonomifunktionen ansvarar för bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse och fastställer ramar för hur såväl koncernens kort- respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas samt vilka risker som ska tillåtas.

Koncernens soliditet ska enligt bolagets finansiella mål uppgå till lägst 35 procent. Genova kan dock tillåta att soliditeten understiger 35 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt.



Risker och riskhantering

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

Marknadsrelaterade risker

Makroekonomiska faktorer

Beskrivning

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

Hantering

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

Geografiska risker

Beskrivning

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

Hantering

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

Politiska beslut

Beskrivning

Genovas verksamhet kan påverkas av politiska beslut hos myndigheter och i kommuner. Besluten kan fattas mot bakgrund av externa faktorer som konjunktur, politisk sammansättning och allmän opinion. Konsekvenser från politiska beslut kan vara att planerade projekt inte blir av, att det krävs tids- och kostnadskrävande modifikationer av detalj- och projektplaner och leda till minskade bidrag eller ökade kostnader.

Hantering

Genova bevakar löpande utvecklingen i de områden där Genova har verksamhet genom regelbunden dialog med beslutsfattare inom berörda kommuner, inklusive tjänstemän och politiker. Genova har en diversifiering i projektportföljen för att minska beroendet av enskilda projekt. Bolaget har även identifierade och dokumenterade alternativa planer för planerade projekt för att möjliggöra omställning vid förändrade förutsättningar.

Möjligheten att få avsättning för fastigheter och bostäder

Beskrivning

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

Hantering

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Beskrivning

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

Hantering

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

Verksamhetsrelaterade risker

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Beskrivning

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

Hantering

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

Hyresintäkter

Beskrivning

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

Hantering

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

Projektrisker

Beskrivning

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

Hantering

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

Avtalsbrott av entreprenör

Beskrivning

I Genovas projektutveckling finns en risk att anlitade entreprenörer inte efterlever gällande avtal avseende kostnad, tid och kvalitet. Risken utgörs främst av finansiellt instabila och opålitliga entreprenörer eller underleverantörer. Genova kan drabbas som en konsekvens av bristande underlag i upphandlingsprocessen, otydliga avtal eller avsaknad av avtal. Uppföljning av pågående projekt kan vara bristfällig. Konsekvenserna kan bli försenade eller fördröjade fastighetsprojekt, leverans av sämre kvalitet än utlovat, rättsliga processer eller skadat varumärke.

Hantering

Genova arbetar med att minska riskerna för avtalsbrott genom att samarbeta med ett fåtal utvalda entreprenörer vilka är kända för verksamheten. Dokumenterade kontroller av entreprenörer genomförs och möten hålls löpande under projektens gång liksom uppföljning av budget månadsvis. Samtliga fastigheter och projekt drivs som separata bolag för att undvika eventuell negativ påverkan på koncernen.

Transaktionsrelaterade risker

Beskrivning

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

Hantering

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

Tekniska och miljömässiga risker

Beskrivning

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

Hantering

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

Beroende av nyckelpersoner och övriga anställda*Beskrivning*

Genova arbetar för att säkerställa en väl fungerande bolagsstyrning, intern kontroll och ledning av verksamhetens olika delar genom relevanta rutiner och styrdokument, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller. Genova och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, som utöver VD Michael Moschewitz är medlemmar i bolagets ledningsgrupp.

Hantering

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

Finansiella risker

Ränterisk*Beskrivning*

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

Hantering

Räntekostnader är en stor kostnadspost för Genova och ränterisk bedöms löpande i kalkylen av samtliga förvärv och projekt. Avtal om ett räntetak är tecknat avseende 600 Mkr.

Finansieringsrisk*Beskrivning*

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

Hantering

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

Finansiella åtaganden*Beskrivning*

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

Hantering

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

Aktier och ägarförhållanden

Genova har två aktieslag – stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 30 juni 2020. Preferensaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 12 juni 2020 och var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan den 20 november 2015.

Genova hade vid årets slut totalt 43 576 966 aktier varav 39 576 966 utgjordes av stamaktier och 4 000 000 utgjordes av preferensaktier fördelat på totalt 4 829 aktieägare. Sista betalkurs för stamaktien den 30 december 2020 uppgick till 73,90 kr och för preferensaktien till 127,00 kr.

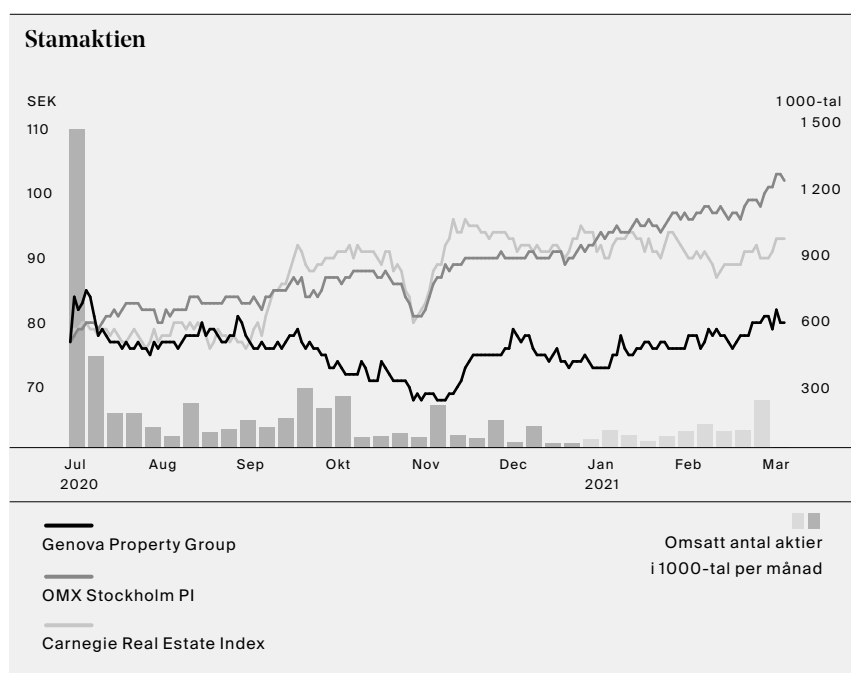
Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som utbetalas kvartalsvis. Kommande avstämningsdag för utbetalningen av kvartalsvis utdelning på preferensaktien är den 20 maj 2021.

Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämman. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

Stamaktier

Den 18 juni fattade Genova Property Group beslut om ett erbjudande om teckning och förvärv av stamaktier i bolaget samt efterföljande notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm

med första dag för handel den 30 juni 2020. Erbjudandet omfattade högst 650 Mkr (exklusive övertilldelning) varav 500,5 Mkr utgjordes av nyemitterade stamaktier och 149,5 Mkr av befintliga stamaktier i bolaget som erbjöds av bolagets största ägare Micael Bile och Andreas Eneskjöld. Priset per stamaktie i erbjudandet var 65 kronor motsvarande en värdering av Genova om cirka 1 997 Mkr före erbjudandet. Erbjudandet riktades till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt. Intresset



Priset per stamaktie i erbjudandet i samband med börsnoteringen var 65 kronor.

för erbjudandet var mycket stort bland såväl allmänheten som institutionella investerare. Erbjudandet övertecknades och tillförde bolaget initialt fler än 8 000 nya stamaktieägare. Totalt emitterades 8 855 000 nya stamaktier i samband med noteringen.

De tidigare huvudägarna Micael Bile och Andreas Eneskjöld är fortsatt bolagets största ägare. Bolagets VD Michael Moschewitz som tillsammans med huvudägarna ägde samtliga stamaktier före transaktionen kvarstår med sitt befintliga ägande och har tillsammans med huvudägarna ingått ett så kallat lock up-åtagande om 720 dagar avseende befintliga stamaktier.

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Lancelot Asset Management AB, fonder förvaldade eller rådgivna av Capital Research and Management

Company samt Skandia Fonder AB utgjorde tillsammans ankarinvesterare som förvärvade stamaktier om totalt 450 Mkr motsvarande 60 procent av erbjudandet inklusive övertilldelning.

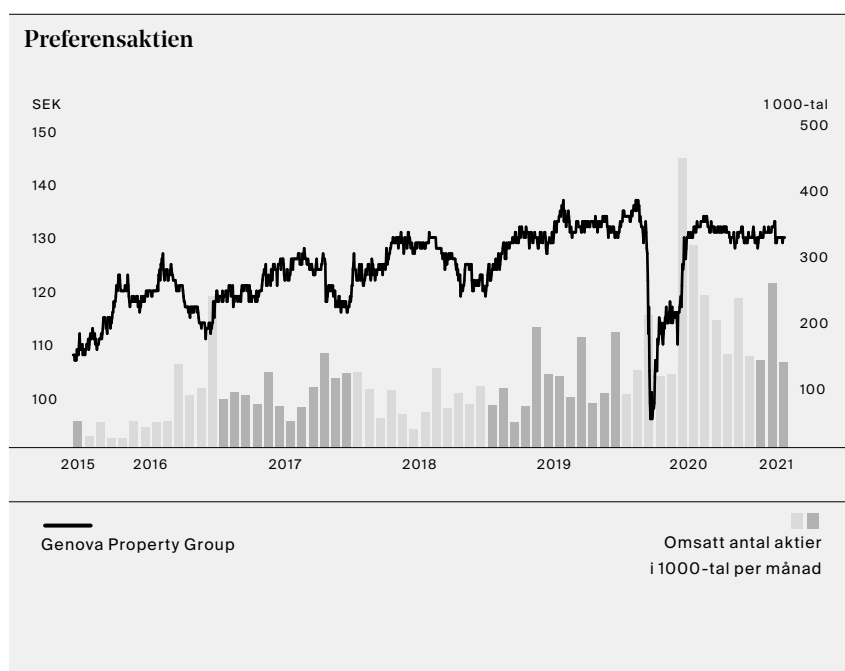
I samband med erbjudandet lämnades en övertilldelningsoption till Carnegie att förvärva högst 1 500 000 stamaktier i bolaget. Den 8 juli meddelades att övertilldelningsoptionen till fullo utnyttjats.

Registreringen av de nyemitterade stamaktierna skedde i juli då även likviden från transaktionen tillfördes bolagets bankkonto.

Preferensaktier

Genova Property Group AB:s preferensaktier upptogs till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista den 12 juni. Det genomfördes inget erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva

aktier i samband med listbytet. Preferensaktierna var tidigare noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market.



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 med-

föra 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.

Aktieägare

31 december 2020

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	140 000	41,20	44,60
Andreas Eneskjöld (via bolag)	8 111 429	39 729	18,71	20,30
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 586 926	0	8,23	8,97
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	22 298	4,99	5,39
Lancelot Asset Management	1 651 000	0	3,79	4,13
Avanza Pension	1 002 040	449 138	3,33	2,62
Capital Resarch and Management	1 384 600	0	3,18	3,46
Skandia Fonder	943 168	0	2,16	2,36
SEB Investment Management	398 107	0	0,91	1,00
Enter Fonder	306 192	0	0,70	0,77
RBC Investor Services Bank SA	0	300 000	0,69	0,08
BNP Paribas	272 350	0	0,62	0,68
Cancerfonden	230 000	0	0,53	0,58
Summa övriga ägare	1 725 617	3 048 835	10,96	5,08
Summa	39 576 966	4 000 000	100,00	100,00

Aktiekapitalets utveckling per den 31 december 2020

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal stamaktier	Ändring av antal preferensaktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde (kr)
2011	Nybildning	50 000	-	50 000	50 000	50 000	1
2015	Nyemission	450 000	-	500 000	450 000	500 000	1
2015	Aktiesplit 100:1	49 500 000	-	50 000 000	-	500 000	0,01
2015	Nyemission	-	1 750 000	51 750 000	17 500	517 500	0,01
2015	Nyemission	-	50 000	51 800 000	500	518 000	0,01
2016	Nyemission	-	1 200 000	53 000 000	12 000	530 000	0,01
2019	Nyemission	-	1 000 000	54 000 000	10 000	540 000	0,01
2019	Riktad nyemission	11 443 932	-	65 443 932	114 439	654 439	0,01
2020	Fondemission	-	-	65 443 932	654 439	1 308 878	0,01
2020	Indragning	-30 721 966	-	34 721 966	-654 439	654 439	0,02
2020	Fondemission	-	-	34 721 966	40 971 920	41 626 359	0,02
2020	Nyemission	8 855 000	-	43 576 966	10 666 000	52 292 359	0,02



Styrelse



Mikael Borg

Styrelseledamot sedan 2019

Född 1976. Fil. kand. civ. ek. och jur. kand., Lunds universitet. Advokat och delägare vid Gernandt & Danielsson Advokatbyrå.

Bakgrund: Mikael är advokat och delägare vid Gernandt & Danielsson sedan 2009 och har mer än 15 års erfarenhet av brett affärsjuridiskt arbete i en rad olika branscher, bland annat inom privat och publik M&A samt debt och equity capital markets. Mikael företräder regelmässigt såväl säljare som köpare vid företagsaffärer. Han har omfattande erfarenhet av att biträda vid kapitalanskaffningar i form av obligationsemissioner och är en av de mest frekvent anlitade rådgivarna i Sverige inom detta område. Mikael har även stor erfarenhet av att biträda bolag inom den finansiella sektorn. Mikael har också haft uppdrag som styrelsesekreterare i såväl privata som börsnoterade bolag.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Gernandt & Danielsson Advokatbyrå AB, G&D Advokatbyrå AB.

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: 75 000 stamaktier genom bolag.

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



Micael Bile

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1962. Utbildad fastighetsmäklare, Stockholm.

Bakgrund: Micael är grundare av Skeppsholmen fastighetsmäklari.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Tranviks udde AB med dotterbolag.

Aktieäggande i bolaget, inklusive **närstående:** 17 814 999 stamaktier (genom helägda bolaget Tranviks udde AB), 140 000 preferensaktier (varav 120 000 preferensaktier ägs genom Svealp Invest AB) samt ränteb obligationer till ett nominellt värde av 10 000 000 kr (genom Svealp Invest AB)

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Jan Björk

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1965. Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Grundare och partner i Redito.

Bakgrund: Jan har mer än 20 års erfarenhet från fastighetsmarknaden. Han är tidigare investeringschef på Alecta Fastigheter och har innehaft flera seniora tjänster på Aberdeen Asset Management.

Övriga uppdrag: VD och styrelseledamot i Trophi Fastighets AB (samt uppdrag i dotterbolag), styrelseordförande i Redito Holding AB (samt uppdrag i dotterbolag), styrelseledamot i BREIM AB (samt uppdrag i dotterbolag) och styrelseordförande i Sinoma Fastighets AB.

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: 100 000 stamaktier genom BREIM Capital 2 AB.

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



Andreas Eneskjöld

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1973. Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund: Andreas var VD i Genova Property Group mellan 2014 till och med september 2017. Grundare, majoritetsägare och tidigare VD i Nordier Property Group AB. Grundare av Holocen AB, Manacor Group AB och Manacor Capital AB. Han har även varit partner vid Newsec AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Manacor Capital AB, Manacor Group AB (samt uppdrag i dotterbolag) samt ARTEME ART AB.

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: 8 111 429 stamaktier samt 39 729 preferensaktier (genom helägda bolaget Manacor Group AB).

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2017

Född 1976. Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. CIO vid Areim AB.

Bakgrund: Erika har tidigare varit Project Manager vid Newsec AB, Associate Director vid JLL Cross Boarder Capital Markets och Partner vid Tenzing AB. Hon har även varit CIO för Castellum AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i AOE Storön AB. Styrelsesuppleant i Marigold AB.

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: Inget.

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



Knut Ramel

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1954. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Verkställande direktör i K. Ramel Advice AB.

Bakgrund: Knut har innehaft olika tjänster på Beijerinvest och Credit Suisse First Boston och har 20 års erfarenhet från Merrill Lynch & Co. Han har även varit Nordenchef för UBS. Tidigare styrelseledamot i Tigran Technologies AB (publ).

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Förslöv 2 AB och Löberöds Slott AB. Styrelseledamot i Advicehem AB, Fastighets AB Orksterdiket, Fastighets AB Riggenshus, Fastighets AB Hammarskjöld, Fastighets AB Skepparhus, Fastighetsbolaget Majtälaren 5 AB, K. Ramel Advice AB (samt dotterbolag), Senectus Flemmingsberg AB, Senectus Liljefors Torg AB, Senectus Tollare AB (samt dotterbolag), Senectus Tollare AB (samt dotterbolag), Senectus Valla Gränd AB, Seniorkvarter Sollentuna AB, Tunk AB (samt dotterbolag), och Tunkhem AB. Styrelsesuppleant i Ebba Brahe Jewellery AB.

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: 29 000 stamaktier och 22 500 preferensaktier (genom Senectus Liljefors Torg AB).

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



Maria Rankka

Styrelseledamot sedan 2019

Född 1975. Fil. kand. statskunskap, Uppsala universitet. Maria har även genomgått Stanford Executive Program på Stanford University Graduate School of Business. EVP business development and communications, Takura AB och VD, Ankkar & Friends AB.

Bakgrund: Maria har tidigare varit verkställande direktör för Stockholms Handelskammare, Timbro och Brunswick Group (BRNSWK Nordic AB), delägare i Prime PR samt styrelseledamot i Svenska Jägareförbundet, Trafikverket, Business Sweden och Pop House AB. Hon har även varit ledamot i Arlandarådet. I dag är Maria deltidanställd som EVP business development and communications i Takura som kommersialiserar stamcells forskning samt tar egna uppdrag som rådgivare och investerar i health tech-bolag.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Ethos International – Return on your social responsibility AB. Styrelseledamot i Ankkar & Friends AB, Cirkör Aktiebolag, Sveab Holding AB, Silver Life AB (samt uppdrag i dotterbolag), Swedish StromaBio AB, ABC Labs AB, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB och Internationella Engelska Skolan i Sverige Holdings II AB. Maria är också ledamot i Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) och Stiftelsen The Global Village.

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: 1 500 stamaktier.

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

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 mars 2021

Ledande befattningshavare



Michael Moschewitz

VD

Anställd sedan 2014, VD sedan oktober 2017.

Född 1980.

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

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

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: 2 150 538 stamaktier samt 22 298 preferensaktier. (genom helägda bolaget MayNoo AB).



Edvard Schéele

CFO

Anställd sedan 2014. CFO sedan oktober 2017.

Född 1970.

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

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

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: 24 500 stamaktier genom Binno AB.



Henrik Sandström

Fastighetschef

Anställd sedan 2017.

Född 1976.

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

Övriga uppdrag: Uppdrag i Genova Property Group AB:s (publ) delägda bolag.

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: 5 500 stamaktier.



Linda Frisk

Chef Bostad

Anställd sedan 2017.

Född 1975.

Bakgrund: Nyproduktionsansvarig samt administrativ chef på Svensk Fastighetsförmedling och senast försäljningschef nyproduktion på Fastighetsbyrå Stockholm

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag åt bostadsrättsföreningar.

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: Inget.



Henrik Raspe

Chef Projektutveckling

Anställd sedan 2016.

Född 1973.

Bakgrund: Creative Director på Svenska Dagbladet. Grundare av magasinet A Perfect Guide.

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

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: 170 000 stamaktier genom Henrik Raspe Design AB.



Anna Molén

Chef Stadsutveckling

Anställd sedan 2018.

Född 1979.

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

Övriga uppdrag: Inga.

Aktieäggande i bolaget, inklusive närstående: 770 stamaktier.

REVISOR

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

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 mars 2021.

Peter Lövgren var chef för affärsutveckling och del av Genovas ledningsgrupp tom 31 juli 2020.

Bolagsstyrningsrapport

Introduktion

Styrelsen för Genova Property Group AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 31 mars 2021 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Denna bolagsstyrningsrapport har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2020.

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

Svensk kod för bolagsstyrning

Genova är ett svenskt publikt aktiebolag som har två aktieslag – stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 30 juni 2020. Preferensaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 12 juni 2020 och var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan den 20 november 2015.

Syftet med Koden är att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Koden bygger på modellen "följ eller förklara", vilket innebär att ett bolag som tillämpar Koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden. Om bolaget finner att en viss regel inte passar med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter kan det välja en annan lösning än den Koden anvisar och i bolagsstyrningsrapporten redovisa detta samt vilken lösning bolaget i stället valt samt motivera detta. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Genova följde under 2020 Koden utan några undantag.

Följsamhet mot gällande regelverk

Genova har inte vid något tillfälle gjort sig skyldigt till överträdelser av gällande börsregler eller av god sed på aktiemarknaden och har heller inte rapporterats till Nasdaq Stockholms Disciplinnämnd eller av Aktiemarknadsnämnden.

Aktier och aktieägare

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

Aktiekapitalet i Genova uppgick per den 31 december 2020 till 52 292 359 kronor fördelat på 39 576 966 stamaktier och 4 000 000 preferensaktier, med ett kvotvärde om 0,02 kronor respektive 0,01 kronor.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 800 000 kronor och högst 163 200 000 kronor uppdelat på lägst 34 000 000 och högst 136 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två slag; stamaktier och preferensaktier. Stamaktier har ett röstvärde om en

röst per aktie och preferensaktier har ett röstvärde om en tiondel röst per aktie. Bolagsordningen konstituerar att om, och så länge, preferensaktiekvoten överstiger 0,45, eller skulle komma att överstiga 0,45/1 efter emission av ytterligare preferensaktier, så får inte beslut fattas om emission av ytterligare preferensaktier. Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Mer information om bolagets aktier och dess aktieägare återfinns på sidorna 70–72.

Nyemissioner

Den 18 juni fattade Genova Property Group beslut om ett erbjudande om teckning och förvärf av stamaktier i bolaget samt efterföljande notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm med första dag för handel den 30 juni 2020. Erbjudandet omfattade högst 650 Mkr (exklusive övertilldelning) varav 500,5 Mkr utgjordes av nyemitterade stamaktier och 149,5 Mkr av befintliga stamaktier i bolaget som erbjöds av bolagets största ägare Micael Bile och Andreas Eneskjöld. Priset per stamaktie i erbjudandet var 65 kronor motsvarande en värdering av Genova om cirka 1 997 Mkr före erbjudandet. Erbjudandet riktades till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt. Intresset för erbjudandet var mycket stort och erbjudandet övertecknades. Totalt emitterades 8 855 000 nya stamaktier i samband med noteringen. I samband med erbjudandet lämnades en övertilldelningsoption till Carnegie att förvärva högst 1 500 000 stamaktier i bolaget. Den 8 juli meddelades att övertilldelningsoptionen till fullo utnyttjats. Registreringen av de nyemitterade stamaktierna skedde i juli då även likviden från transaktionen tillfördes bolagets bankkonto.

Bolagsstyrningsstruktur

Inom Genova är ledning och kontroll fördelad mellan aktieägarna, verkställande direktör och ledningsgruppen. Aktiebolagslagen, bolagsordningen samt av Genova antagna interna instruktioner och regler styr funktionsfördelningen. Arbetsordning för styrelsen och instruktion för verkställande direktör är exempel på interna regler och instruktioner, dessa beskrivs nedan. Genovas bolagsordning finns att tillgå på bolagets webbplats, www.genova.se.

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

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

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

Bolagsstämma

Allmänt

Genovas högsta beslutande organ är bolagsstämman. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag eller enligt Genovas bolagsordning. Utöver nyss nämnda ärenden har aktieägarna möjlighet att

få behandlat andra ärenden på bolagsstämman. Den aktieägare som vill få ett särskilt ärende behandlat vid stämman måste dock i god tid före stämman begära det hos styrelsen under den adress som meddelas på bolagets webbplats, www.genova.se. Beslut som fattas vid bolagsstämma offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets webbplats.

Kallelse till bolagsstämma

Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

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

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

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

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

Initiativ från aktieägare

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

Årsstämman den 24 april 2020

Årsstämma i Genova hölls den 24 april 2020 i Stockholm. Årsstämmans beslut sammanfattas nedan och beskrivs närmare i pressmeddelande och protokoll från stämman, vilka är tillgängliga på bolagets webbplats.

- att fastställa rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning enligt årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
- att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för bolagets förvaltning under föregående räkenskapsår.

- om vinstutdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag.
- att styrelsearvode för tiden intill slutet av nästa årsstämma.
- att styrelsen ska bestå av sju ledamöter utan suppleanter och att bolaget ska ha en revisor utan suppleant.
- att omvälja Mikael Borg till styrelseordförande samt att omvälja Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Jan Björk, Knut Ramel, Erika Olsén och Maria Rankka till styrelseledamöter. Information om styrelseledamöterna finns på sid 74–75 i årsredovisningen.
- att omvälja det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor till slutet av nästa årsstämma med Auktoriserade revisorn Henrik Nilsson som huvudansvarig revisor.
- om antagande av instruktion för att utse valberedningen. Instruktionen ska gälla tills vidare.
- att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla tills vidare.
- om fondemission.
- om ändringar i bolagets bolagsordning.
- att minska bolagets aktiekapital genom obligatorisk indragning av 30 721 966 stamaktier.
- att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av stamaktier i syfte att erbjuda aktier till investerare i samband med en notering av bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning.

- att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av stamaktier eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier. Nyemission av aktier ska kunna ske med kontant betalning och nyemission av teckningsoptioner eller konvertibler ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Styrelsens bemyndigande ska vara begränsat på så sätt att det totala antalet stamaktier som emitteras med stöd av bemyndigandet högst får motsvara tio procent av det sammanlagda antalet stamaktier i bolaget vid tidpunkten för emissionsbeslutet.
- att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 1 000 000 preferensaktier. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning.

Valberedning

Vid årsstämman den 24 april 2020 antogs en instruktion för att utse valberedning i Genova. Genovas valberedning ska utgöras av minst fyra ledamöter, varav en kan vara styrelsens ordförande. Ledamöterna ska utses genom att styrelsens ordförande senast sex månader före årsstämman erbjuder de fyra största aktieägarna, alternativt tre om styrelsens ordförande ingår, baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti innevarande år möjlighet att utse varsin representant att vara ledamot i valberedningen. Om någon aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot övergår rätten till den aktieägare som, efter denne aktieägare, har det största aktieägandet i bolaget.

Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman.

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till: stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till bolagets revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor. Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning.

Valberedningen inför årsstämman 2021 består av Fredrik Ahlqvist, ordförande i valberedningen och utsedd av Micael Bile med bolag, Andreas Eneskjöld, utsedd av Andreas Eneskjöld med bolag, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) och Mikael Borg, styrelseordförande i Genova. Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning utsetts.

Styrelse

Uppgifter

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

Styrelsen ska hålla ett konstituerande sammanträde omedelbart efter årsstämman. Därutöver ska minst fem styrelsemöten hållas per år. Styrelsesammanträden ska alltid avhållas i anslutning till avlämnande av finansiella rapporter, inklusive kvartalsrap-

porter. Vid varje styrelsemöte behandlas verkställande direktörs och övriga ledningens rapporter över:

- verksamheten under den föregående perioden, inklusive prognos för innevarande räkenskapsår, eller längre period.
- avvikelse mot budget och prognos.
- finansiell rapportering.
- i förekommande fall, delårsrapport.

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

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

Sammansättning

Årsstämman 2020 omvalde Mikael Borg (ordförande), Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Jan Björk, Knut Ramel, Erika Olsén och Maria Rankka till styrelseledamöter.

I avsnittet "Styrelse" på sidorna 74–75 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, beroenderelation till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare, samt eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Under 2020 hölls 25 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Enligt Kodex ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då fem av de sju stämموvalda ledamöterna är oberoende både i förhållande till bolaget och koncernledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare. Micael Bile och Andreas Eneskjöld är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsled-

ningen men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Jan Björk, Erika Olsén, Knut Ramel, Mikael Borg och Maria Rankka är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

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

Styrelsens arbete under 2020

Styrelsens arbete har under 2020 bedrivits i första hand inom ramen för formella styrelsemöten. Därutöver har upprätthållits en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör, styrelsens ordförande och ledningsgruppen i syfte att säkerställa att styrelsen fått tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och för att kontrollera att styrelsens beslut verkställts.

Styrelsen har under 2020 arbetat med strategiska frågor rörande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt beslut om de förvärv av ytterligare fastigheter som genomförts under året och pågående och planerade bostadsutvecklingsprojekt. Därtill har styrelsen fattat beslut kring finansiering inklusive emission av obligationer, nyemission av stamaktier samt notering av bolagets stamaktie och preferensaktie vid Nasdaq Stockholm.

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

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

1 januari–31 december 2020

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Närvaro styrelsemöten
Mikael Borg, ordförande	2019	635 000	25/25
Micael Bile	2011	300 000	25/25
Andreas Eneskjöld	2014	340 000	25/25
Jan Björk	2015	360 000	25/25
Knut Ramel	2015	300 000	25/25
Erika Olsén	2017	340 000	25/25
Maria Rankka	2019	360 000	25/25

Styrelsens utskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott, som båda arbetar enligt instruktioner som är fastställda av styrelsen. Utskotten är underkommittéer till styrelsen och har ingen egen beslutanderätt.

Revisionsutskott

I januari 2020 inrättades ett revisionsutskott och ett konstituerande möte hölls i februari 2020.

Revisionsutskottet består av tre styrelseledamöter; Mikael Borg, Maria Rankka och Jan Björk. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Revisionsutskottet ska övervaka bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Vidare ska revisionsutskottet övervaka effektiviteten i Genovas interna kontroll, internrevision och riskhantering, med avseende på den finansiella rapporteringen.

Utskottet ska även hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll och informera styrelsen kring detta. En ytterligare uppgift är att granska och övervaka revisorns opartiskhet och biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämman beslut om revisorsval. Under året hölls nio möten i revisionsutskottet.

Ersättningsutskott

I januari 2020 inrättades ett ersättningsutskott som består av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande som också är ordförande i ersättningsutskottet. Ersättningsutskottet består av Mikael Borg, Erika Olsén och Andreas Eneskjöld. Ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet är ett beredande organ som huvudsakligen fördjupar, analyserar, initierar och följer

upp frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Vidare ska ersättningsutskottet följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Dessutom ska ersättningsutskottet för varje räkenskapsår upprätta en ersättningsrapport över ersättningen till bolagets ledande befattningshavare. Under året hölls fyra möten i ersättningsutskottet.

Revision

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

Vid årsstämman 2020 omvaldes som revisor i Genova det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young. Huvudansvarig revisor är Henrik Nilsson, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Verkställande direktör

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

Michael Moschewitz tillträdde som verkställande direktör för Genova den 1 oktober 2017 och efterträdde Andreas Eneskjöld. Ytterligare information om verkställande direktör Michael Moschewitz redovisas på sidan 76 i avsnittet Ledande befattningshavare. Där finns information om födelseår

samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, samt eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

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

Koncernledning

Genovas koncernledning består av följande medlemmar:

- Michael Moschewitz, VD
- Edvard Schéele, CFO
- Linda Frisk, Chef Bostad
- Henrik Sandström, Fastighetschef
- Henrik Raspe, Chef Projektutveckling
- Anna Molén, Chef Stadsutveckling

Ägarstruktur och styrning av underkoncerner

Koncernen består huvudsakligen av moderbolaget Genova Property Group AB (publ) och fyra underkoncerner under Genovas helägda dotterbolag Genova Fastigheter AB, Genova Nyproduktion AB, Genova Byggnad Holding AB och Genova Hus Holding 1 AB samt därutöver, ett antal ytterligare bolag som befinner sig direkt under Genova. Genova har röstmajoritet i samtliga fyra underkoncerner.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämma den 24 april 2020 beslutades att styrelsearvodet för tiden intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 350 000 kronor (föregående år 150 000 kronor) till styrelsens ordförande och med 200 000 kronor (föregående år 100 000 kronor) till vardera ledamot. Årsstämman beslutade vidare, i enlighet med huvudaktieägarnas förslag, om arvode till ordföranden i styrelsens

revisionsutskott om 85 000 kronor och till övriga ledamöter 60 000 kronor vardera samt ett arvode till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott om 50 000 kronor och till övriga ledamöter 40 000 kronor vardera. Arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antogs av årsstämman den 24 april 2020 och gäller fram till dess att bolagsstämman beslutar annat.

Genova ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för bolaget att säkerställa dess tillgång till ledande befattningshavare med den kompetens som bolaget behöver. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget. Ersättningen till de ledande befattningshavarna kan utgöras av en fast grundlön, rörlig kontant ersättning, pension samt andra förmåner. Verkställande direktören ska inte erhålla rörlig ersättning.

Riktlinjerna finns publicerade på bolagets webbplats. Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på bolagets webbplats.

För information angående ersättning till koncernledningen under 2020, se not 10.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Ledningen analyserar och uppdaterar regelbundet de verksamhetsrisker som identifierats för att kunna arbeta strukturerat med att hantera dessa. Då kan risken för negativ påverkan på koncernen och verksamheten minskas. De risker som Genova är exponerade för kan delas in i marknadsrelaterade, verksamhetsrelaterade och finansiella. De finansiella risker som Genova bedömer främst påverkar bolaget beskrivs nedan. Övriga

risker och Genovas hantering av dessa beskrivs närmare på sidorna 66–69.

Finansiella risker

Ränterisk

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

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

Finansieringsrisk

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

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

Finansiella åtaganden

Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella

nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på kort sikt, när bolaget förvärvar fastigheter genom lån från externa långivare. Om bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter realiseras av relevant kreditinstitut.

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

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

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

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

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och Kodens svarar styrelsen för den interna kontrollen av bolaget. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med

Kodens avsnitt 7.4 och avser bolagets finansiella rapportering. Genovas syfte med en ändamålsenlig internkontrollmiljö samt en tillfredställande intern kontroll avseende bolagets finansiella rapportering, är att säkerställa att redovisning och finansiell rapportering till marknaden är korrekt, rättvisande samt i enlighet med gällande lagar.

Genovas interna kontrollstruktur baseras på Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission:s (COSO) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen. Ramverket innehåller kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, instruktion för utskotten, VD och den finansiella rapporteringen, Code of Conduct och policyer. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering ska utföras där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ska ansvara för att riskerna hanteras på tillfredsställande sätt.

Därtill upprättar Genova styrdokument för att säkerställa att bolagets mål uppnås inom beslutade ramverk. Dokumenten anger principiella ställningstaganden snarare än specificerade detaljer. Exempelvis kan det handla om instruktioner i syfte att skapa systematik, tydliggöra vem som ansvarar för vad, identifiera risker och riskhantering samt skapa trygghet i vardagliga beslut.

Genovas styrelse ser över och fastställer minst en gång årligen följande styrdokument:

- Finanspolicy
- Utdelningspolicy
- Attest- och utanordning
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Ekonomihandbok

- Policy för intern kontroll
- Riskpolicy
- Ersättningspolicy
- Insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- IT-policy
- Informationssäkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Närståendepolicy
- Personalhandbok

Kontrollmiljön inom Genova ska säkerställa att hela verksamheten, processer och rutiner genomsyras av ett perspektiv där intern kontroll är centralt. För att säkerställa att kontrollmiljön är god och för att kontinuerligt kunna utvärdera den har ett antal kontroller identifierats.

Bland annat omfattar kontrollmiljön koncernledningens förhållande till en god intern kontroll samt ansvar att kommunicera vikten av att bedriva affärsverksamheten på ett etiskt och legalt sätt. Vidare omfattas organisationsstruktur, rapporteringsvägar och ansvarsfördelning, koncernledningens medverkan och inställning till styrning och dess inställning till kompetensutveckling. Kontrollmiljön omfattar även struktur för policyer, instruktioner och för dokumentation av kontroller relaterade till den finansiella rapporteringen. Kommunikationsvägar avseende intern kontroll-relaterade frågeställningar samt procedurer för övervakning av intern kontroll-systemet är också komponenter inom Genovas kontrollmiljö.

Kontrollmiljön ger inte en fullständig bild av den interna kontrollen men är en viktig utgångspunkt eftersom bedömningen av koncernövergripande kontroller – särskilt när brister upptäcks – kan ha en betydande effekt på den övergripande bedömningen av effektiviteten i interna kontroller och rutiner för finansiell rapportering.

Riskbedömning

För att säkerställa god intern kontroll i den finansiella rapporteringen används en riskbaserad ansats för att identifiera de konton och processer där väsentliga

fel skulle kunna inträffa. Riskanalysen baseras på en kombinerad kvantitativ och kvalitativ analys.

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker riskhantering samt möjligheter. Identifiering, bedömning och hantering av risker kopplade till redovisning och finansiell rapportering finns inbyggd i Genovas väsentliga processer. Genom processkartor och processbeskrivningar ska processerna inklusive identifierade risker och kontroller dokumenteras. Riskhanteringen är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Se vidare ovan i avsnittet "Risker och riskhantering".

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad risk kopplas kontroller tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. De risker som identifieras avseende finansiell rapportering hanteras genom de kontrollaktiviteter som finns beskrivna i bland annat styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör, finanspolicy och informationspolicy. För att säkerställa att relevanta kontroller finns för samtliga risker upprättas en matris som anger vilka kontroller som täcker respektive risk. Kontrollaktiviteternas syfte är att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Se exempel på kontrollaktiviteter nedan.

- Identifiering av risker för fel i identifierade väsentliga processer eller transaktionsflöden.
- Identifiering av kontroller som hanterar identifierade risker.
- Som bas för Intern Kontroll Finansiell Rapportering (IKFR) ska det även finnas generella IT-kontroller för program och system som används för att stödja identifierade väsentliga processer.
- Dokumentation av identifierade processer, risker och kontroller.

Nedan anges exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar görs.

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

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

Information och kommunikation

Rutiner för Genovas informationsgivning är fastslagna i bolagets informationssäkerhetspolicy, kommunikationspolicy samt i instruktionen för den verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen. Rutinerna syftar till

att säkerställa att extern och intern informationslämning sker i rätt tid, är korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig.

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

Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning. Varje affärsområdeschef ansvarar för att kommunicera relevant information vidare till och/eller från sin avdelning.

Styrning och uppföljning

Kontinuerlig uppföljning sker genom att verkställande direktör upprättar månadsrapporter vilka ska innehålla information om bland annat resultaträkning för aktuell månad, ackumu-

lerat resultat jämfört med budget och förgående år, budgeterad resultaträkning för helår jämfört med utfall för förgående år, likviditetsuppföljning mot budget och balansräkning för aktuell månad. Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker Genova står inför. Utvärderingen rapporteras därefter till revisionsutskott och slutligen styrelsen för behandling och godkännande.

Behov av internrevision

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

Revisors yttrande om Bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 78–85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av

bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6

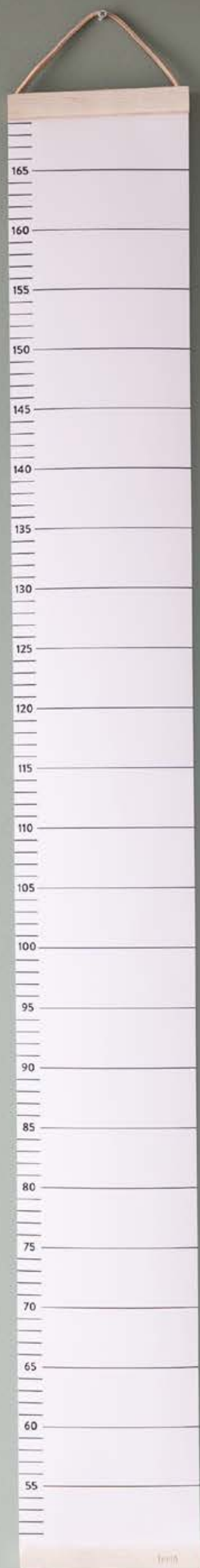
årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Ängelholm den 31 mars 2021

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor





Finansiell information

88	Förvaltningsberättelse
98	Nyckeltal
99	Koncernens rapport över totalresultat
100	Koncernens balansräkning
101	Koncernens rapport över förändring i eget kapital
102	Koncernens rapport över kassaflöden
103	Moderbolagets rapport över totalresultat
104	Moderbolagets balansräkning
105	Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital
106	Moderbolagets rapport över kassaflöden
107	Redovisningsprinciper samt noter
140	Revisionsberättelse
144	Definitioner
145	Information till aktieägare
145	Kontakt

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Genova Property Group AB (publ), organisationsnummer 556864-8116, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2020. Genova Property Group AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Genova Property Group AB tillsammans med dess helägda dotterbolag benämns även Genova eller koncernen.

Allmänt om verksamheten

Genova Property Group, Genova, grundades 2006 och är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Genova är inriktat på kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm och Uppsala-regionen.

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

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat. Målet är att, över en konjunkturcykel, uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie om 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägare) samt en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om 20 procent.

Organisation och medarbetare

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under året till 26 (26) varav 13 (10) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning. För mer information om organisationen och ledande befattningshavare se not 10.

Bolagsstyrning

Styrning, ledning och kontroll av Genova fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen samt interna regler och föreskrifter. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö

finns inom Genova interna styrdokument som anger riktlinjer för ansvarsfördelning och delegering, såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attestordning samt andra styrdokument. Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Genovas årsredovisning 2020 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt Bolagsstyrningsrapport på sidorna 78–85.

Ersättningsfrågor avseende ledande befattningshavare behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare erbjuds en marknadsmässig kompensation som beaktas utifrån ansvarsområden och erfarenheter. Beskrivning av kompensationen finns på sidan 83 under "Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare".

Ägarförhållanden och aktier

Genova har två aktieslag – stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 30 juni 2020. Preferensaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 12 juni 2020 och var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan den 20 november 2015. Genova hade vid periodens slut 4 829 aktieägare.

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 maj 2021. Sista betalkurs för stamaktien den 30 december 2020 uppgick till 73,90 kr. För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 30 december 2020 till 127 kr.

Den 31 december 2020 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 43 576 966 varav 39 576 966 aktier utgjordes av stamaktier och 4 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier.

Stamaktier

Den 18 juni 2020 fattade Genova beslut om ett erbjudande om teckning och förvärv av stamaktier i bolaget samt efterföljande notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm med första dag för handel den 30 juni 2020. Erbjudandet omfattade högst 650 Mkr (exklusive övertilldelning) varav 500,5 Mkr utgjordes av nyemitterade stamaktier och 149,5 Mkr av befintliga stamaktier i bolaget som erbjöds av bolagets största ägare Micael Bile och Andreas Eneskjöld. Priset per stamaktie i erbjudandet var 65 kronor motsvarande en värdering av Genova om cirka 1 997 Mkr före erbjudandet. Erbjudandet riktades till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt. Intresset för erbjudandet var mycket stort bland såväl allmänheten i Sverige som institutionella investerare i Sverige och internationellt. Erbjudandet övertecknades och tillförde bolaget initialt fler än 8 000 nya stamaktieägare.

De tidigare huvudägarna Micael Bile och Andreas Eneskjöld är fortsatt bolagets största ägare. Bolagets VD Michael Moschewitz som tillsammans med huvudägarna ägde samtliga stamaktier före transaktionen kvarstår med sitt befintliga ägande och har tillsammans med huvudägarna ingått ett så kallat lock up-åtagande om 720 dagar avseende befintliga stamaktier. Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Lancelot Asset Management AB, fonder förvaltade eller rådgivna av Capital Research and Management Company samt Skandia Fonder AB utgjorde tillsammans ankarinvestorer som förvärvade stamaktier om totalt 450 Mkr motsvarande 60 procent av erbjudandet inklusive övertilldelning.

I samband med erbjudandet lämnades en övertilldelningsoption till Carnegie att förvärva högst 1 500 000 stamaktier i bolaget. Den 8 juli meddelades att övertilldelningsoptionen till fullo utnyttjats. Registreringen av de nyemitterade stamaktierna skedde i juli då även likviden från transaktionen tillfördes bolagets bankkonto.

Preferensaktier

Genova Property Group AB:s preferensaktier upptogs till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista den 12 juni. Det genomfördes inget erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier i samband med listbytet. Preferensaktierna var tidigare noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Väsentliga händelser under 2020

Första kvartalet

- I februari fastställde styrelsen för Genova nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy.
- I mars ingick Genova avtal om att avyttra 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt.
- I mars tecknade Genova en avsiktsförklaring med Internationella Engelska Skolan om att uppföra en grundskola med ett 20-årigt hyresavtal på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro där Genova planerar uppföra en ny stadsdel tillsammans med bostadsbolaget K2A.
- I mars avtalade Genova om att förvärva en tomträtt i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 40 Mkr. Tillträdet skedde i maj 2020.
- Under kvartalet förlängdes hyresavtal om cirka 4 500 kvm i två fastigheter i Lund till årliga hyresvärden om cirka 6,2 Mkr. Avtalen löper i fem respektive åtta år med hyresgästerna Statens historiska museer och Friskis & Svettis.
- Genova beslutade att ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderar fortsättningsvis bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. De nya principerna medför också att tidpunkten för när resultatet från nyproduktion bostadsrätter redovisas i stället inträffar när bostadsköparna får tillträde till sina bostäder och inte som tidigare successivt i takt med att arbetet utförts. De nya redovisningsprinciperna tillämpas från och med första kvartalet 2020 och innebär att hänförliga poster från tidigare perioder räknats om, vilket redovisas i not 38. Anpassningen innebär att eget kapital minskar med 47,0 Mkr. Då projektet avslutas, vilket skedde under fjärde kvartalet 2020, vinstavräknades projektet.

Andra kvartalet

- I maj avtalade Genova om att förvärva en samhällsfastighet i Ekeby, Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 16 500 kvm med tomtareal om cirka 16 700 kvm. De största hyresgästerna är Gluntens Montessoriskola, Stadsmissionens Skolstiftelse, Friskis & Svettis och Uppsala kommun. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 2,9 år och årligt hyresvärde uppgår till cirka 26 Mkr. Tillträde skedde i augusti 2020.
- I juni avtalade Genova om att förvärva en fastighet i Åkersberga till ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr. Fastigheten är belägen centralt i Åkersberga i anslutning till en av Genovas befintliga fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 100 kvm och tomtarealen är på cirka 6 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Lidl Sverige, årligt hyresvärde uppgår till cirka 1,3 Mkr och hyrestiden till cirka 3,5 år. Tillträde skedde i juli 2020.
- I juni frånträdde 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö. Aktierna förvärvades i mars 2020 av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) och parterna kommer gemensamt att utveckla fastigheten med tonvikt på hållbara bostäder med samhällsinslag. Det underliggande fastighetsvärdet om 400 Mkr i transaktionen översteg Genovas bokförda värde med cirka 220 Mkr vilket redovisades som en värdeförändring under första kvartalet.
- I juni skedde färdigställande och inflyttningar i Genovas första egenutvecklade hyresbostäder. De 35 hyresbostäderna, som är belägna i Alsike, Knivsta, kommer Genova äga och förvalta långsiktigt.
- Den 12 juni upptogs Genovas preferensaktier till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista.
- I juni beslutade Genova om ett erbjudande om teckning och förvärv av stamaktier i bolaget samt om efterföljande notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet övertecknades och sammanlagt, inklusive övertilldelningsoptionen som utnyttjades i juli, tillfördes bolaget cirka 576 Mkr före noteringskostnader.
- Den 30 juni var första handelsdag för stamaktierna på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Tredje kvartalet

- I juli offentliggjorde Genova att övertilldelningsoptionen utnyttjats i sin helhet.
- I juli vann detaljplanen för Genovas delägda projekt i Knivsta Centrum laga kraft. Detaljplanen för projekt Segerdal medger utveckling av cirka 25 000 kvm ljus BTA där Genova planerar att bygga cirka 300 hyresbostäder kombinerat med inslag av kommersiell verksamhet.
- I juli lämnade Peter Lövgren sin tjänst som chef Affärsutveckling. Fastighetschefen Henrik Sandström övertog samtidigt ansvaret för affärsutveckling inom Genova.
- I augusti förvärvade och tillträdde Genova tillsammans med SBB bolaget Nackahusen Holding AB som äger sex fastigheter i Nacka Strand. Fastigheterna som innehåller byggrätter om cirka 40 000 kvm ljus BTA förvärvades för 1 krona. Parterna övertog befintligt obligationslån om cirka 360 Mkr. Efter reglering av Nackahusen Holdings tidigare avyttrade fastigheter kontrollerar Genova tillsammans med SBB fastigheter och byggrätter om cirka 30 000 kvm ljus BTA. Fastigheterna ägs i ett joint venture där Genovas investeringsåtagande initialt uppgår till 30 Mkr.
- I september emitterade Genova framgångsrikt seniora icke-säkerställda obligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. Obligationerna har en löptid om fyra år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 baspunkter och slutligt förfall den 9 september 2024. Första dag för handel av obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista var den 9 oktober 2020.
- I september offentliggjorde Genova resultatet av det frivilliga återköpserbjudandet som offentliggjordes den 24 augusti 2020 till innehavarna av Genovas utestående seniora icke-säkerställda obligationer med rörlig ränta 2017/2021 och ett utestående belopp om 156 Mkr. Innehavarna av obligationerna accepterade återköp av obligationer motsvarande ett totalt nominellt belopp om 106 Mkr. Genova kommer att utnyttja sin rätt till frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer.
- I september avtalade Genova om att förvärva tre fastigheter i centrala Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr. Tillträdet skedde 23 oktober 2020. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till en fastighet som ägs sedan tidigare och där ett pågående planarbete drivs för framtida utveckling av bostäder. Årligt hyresvärde för de uthyrda kommersiella ytorna uppgår till cirka 2,8 Mkr. Fastigheterna innefattar lagakraftvunna bostadsbyggrätter om cirka 14 000 kvm ljus BTA samt bedömd potential för utveckling av ytterligare cirka 12 000 kvm ljus BTA bostäder.

Fjärde kvartalet

- I oktober genomförde Genova ett antal strategiska uthyrningar om cirka 6 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 10 Mkr i Stockholm och Lund.
- I oktober tecknade Genova en avsiktsförklaring med Axfood avseende utveckling på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro där Genova planerar en ny stadsdel. Parterna ska verka för att uppföra en dagligvarubutik med Hemköp på en yta om 1 200–2 000 kvm med minst ett 10-årigt hyresavtal till marknadsmässiga villkor. Projektet i Upplands-Bro drivs tillsammans med K2A och beräknas påbörjas under 2021.
- I oktober avtalade Genova om att förvärva en projektfastighet för lager och logistik strategiskt belägen i Uppsala. Fastigheten kommer vid färdigställande innehålla cirka 21 500 kvm uthyrbar yta och innebära en total investering om 275 Mkr. I samband med tillträde erlade Genova en köpeskilling om 25 Mkr. Fastigheten beräknas stå klar i september 2021 och fastighetsvärde vid färdigställt projekt bedöms uppgå till cirka 360 Mkr med ett totalt hyresvärde om cirka 23,5 Mkr och ett förväntat driftnetto om cirka 22 Mkr.
- I oktober avtalade Genova om att förvärva två fastigheter med skola, vårdboende, dagligvaruhandel och hyresbostäder i Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 246 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 8 700 kvm och fastigheterna omfattar även mark om cirka 50 000 kvm med potential för framtida utveckling av bostäder och samhällsfastigheter. Årligt hyresvärde för fastigheterna uppgår till cirka 14 Mkr med ett förväntat driftnetto om cirka 12 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen överstiger sju år. Tillträdet skedde den 1 december 2020.
- I november frånträdde fastigheter av Nackahusen Holding AB och likvid erhöles om närmare 50 Mkr. Fastigheterna var vid Genovas och SBBs gemensamma förvärv och tillträde i augusti 2020 redan avyttrade. I november löste även Nackahusen Holding det obligationslån om 360 Mkr som övertogs i samband med förvärvet och ersatt det med ett nytt banklån vilket innebär väsentligt lägre finansieringskostnader för det gemensamägda bolaget.
- I november avtalade Genova om en bytestransaktion där Genova avyttrar fastigheterna Sjöborren 5 & 6 i Sollentuna till ett underliggande fastighetsvärde om 111 Mkr och samtidigt förvärvar en nyrenoverad förskola i Kungsängen samt en nyrenoverad skola i Örnberg för ett totalt underliggande fastighetsvärde om 129 Mkr. De avyttrade fastigheterna förvärvades i december 2018 för 92,5 Mkr och innehåller ett long stay-hotell om cirka 2 600 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 6 Mkr. Tillträdet/frånträdet skedde den 15 februari 2021.
- I december avtalade Genova om att avyttra tre kommersiella fastigheter i Gävle och Sundsvall till ett underliggande fastighetsvärde om 128 Mkr före avdrag för latent skatt. Försäljningspriset överstiger bokfört värde med cirka 10 procent. Avyttringen omfattar två fastigheter med lokaler för bilhandel i Sundsvall och Gävle samt en fastighet med handel i ett externhandelsområde i Gävle. Frånträdet skedde den 15 december 2020.
- I december startade Genova projekt Segerdal beläget i centrala Knivsta, granne med kommunhuset och i direkt anslutning till tågstationen. Projektet avser nyproduktion av cirka 300 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om cirka 17 000 kvm. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras och första inflyttning beräknas ske vid årsskiftet 2022/2023. Projektet genomförs som ett joint venture tillsammans med Redito.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 231,1 Mkr (180,6). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 28 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv. Den uthyrningsbara ytan ökade under perioden med drygt 19 000 kvm till cirka 190 000 kvm, motsvarande 11 procent, med ett totalt hyresvärde om 269 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 19 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 98 procent (98), vilket är i linje med motsvarande tidpunkt 2019.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -53,7 Mkr (-50,7), vilket motsvarar en ökning på cirka 6 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 177,4 Mkr (129,9), vilket motsvarar en ökning på 37 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 76,8 procent, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period 2019 då den uppgick till 71,9 procent.

Noteringskostnader

Totalt uppgick kostnaderna för noteringen under året av bolagets stamaktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm till -54,9 Mkr varav -29,6 Mkr bokförts direkt mot eget kapital och -25,3 Mkr kostnadsförts som central administrationskostnad i resultaträkningen. Alla kostnader, både mot eget kapital och i resultaträkningen redovisades under det tredje kvartalet 2020.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -65,2 Mkr (-34,9), vilket motsvarar en ökning om -30,3 Mkr eller 87 procent. Den kraftiga ökningen förklaras i huvudsak av -25,3 Mkr i kostnader bokförda i det tredje kvartalet hänförliga till notering av bolagets stamaktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm.

Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under perioden till 55,7 Mkr (25,4) och avser resultat från den löpande driften 4,5 Mkr (4,4) och värdeförändringar 51,2 Mkr (21,0).

Resultat från löpande drift har ökat i takt med stärkt uthyrningsgrad och förväntas öka ytterligare med de tillkommande fastigheterna ägda via joint ventures. Värdeförändringarna har ökat kraftigt jämfört med motsvarande period föregående år och avser i huvudsak andelen i det under tredje kvartalet förvärvade Nackahusen Holding AB som Genova äger tillsammans med SBB. Fastigheterna, som förvärvades till ett underliggande värde om 360 Mkr, har ett bedömt marknadsvärde om 478 Mkr, vilket innebär en värdeförändring om 118 Mkr. Genovas andel av värdeförändringen uppgår till 46,8 Mkr (efter uppskjuten skatt) och bokfördes under det tredje kvartalet 2020.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -107,1 Mkr (-77,5) under perioden, där det negativa finansnettot är större än motsvarande period föregående år vilket är hänförligt till ökad belåning i den växande verksamheten. I posten har tidigare redovisats valutakurseffekter avseende projekten i Palma. Dessa valutakurseffekter särredovisas på en egen rad i resultaträkningen och ingår inte längre i förvaltningsresultatet från och med det fjärde kvartalet 2020. Detta då valutakurseffekterna, som inte kan påverkas, minskar jämförbarheten i utvecklingen av förvaltningsresultatet.

Jämfört med motsvarande period föregående år har de räntebärande skulderna, inklusive obligationslånet, ökat från 2 943 Mkr till 3 534 Mkr. Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,1 procent (2,9 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår 16,3 Mkr (8,3) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Den högre kostnaden under 2020 jämfört med 2019 avser även det obligationslån som upptogs under det tredje kvartalet 2019 samt det nya lån om 400 Mkr som upptogs under det tredje kvartalet 2020. Från och med 2019 ingår också räntekostnader från leasingskuld med cirka -1,9 Mkr som i huvudsak avser hyror och tomträttsavgälder. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (1,8). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 60,8 Mkr (40,8) vilket är en ökning med 49 procent. Förutom ökade hyresintäkter med 50,5 Mkr (medan fastighetskostnaderna ökade med 3 Mkr) ökade också intäkterna från joint ventures med 30,3 Mkr, vilket i huvudsak är en effekt av en värdeförändring om 46,8 Mkr från den under kvartalet förvärvade andelen i Nackahusen Holding AB. Under perioden har förvaltningsresultatet belastats av noteringskostnader med -25,3 Mkr samt ökade finansieringskostnader för det större fastighetsbeståndet. Rensat för noteringskostnader och värdeförändringar från joint ventures uppgår förvaltningsresultatet till 34,7 Mkr (19,8) vilket innebär en ökning med 75 procent. I pos-

ten har tidigare redovisats valutakurseffekter avseende projekten i Palma. Dessa valutakurseffekter särredovisas på en egen rad i resultaträkningen och ingår inte längre i förvaltningsresultatet från och med det fjärde kvartalet 2020. Detta då valutakurseffekterna inte kan påverkas och minskar jämförbarheten i utvecklingen av förvaltningsresultatet.

Värdeförändringar

Försäljningen till SBB av 50 procent av aktierna i det bolag som äger fastigheten Stapelbädden 3, som frånträdde under det andra kvartalet 2020, gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr. Det avtalade värdet översteg Genovas bokförda värde med cirka 220 Mkr vilket medförde en positiv värdeförändring under perioden. Pågående byggnation i Norrtälje och Palma, Mallorca bidrog med 83,3 Mkr i värdeförändringar under perioden tillsammans med ytterligare 7,2 Mkr i ökat värde från ökat driftnetto i fastigheten Gördelmakaren 5 i Norrtälje där Sportringen flyttat in som ny hyresgäst. Tillträdde fastigheter under perioden har påverkat värdeförändringar positivt med 64,2 Mkr. Den pågående pandemin Covid-19 har haft viss påverkan på värdet av Genovas två Long Stay-hotell som tillsammans med ytterligare några fastigheter minskat i värde med totalt -35,1 Mkr under perioden på grund av förändrade avkastningskrav. Under det fjärde kvartalet ser vi en ökning av värden baserat på både förändrat driftnetto och sänkta avkastningskrav. Det medför totalt att en positiv värdeförändring om 380,0 Mkr redovisas under perioden.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -55,2 Mkr (-139,0). Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesatsen 20,6 procent som gäller från och med 2021. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 435 Mkr (381) samt obeskattade reserver om cirka 63 Mkr (55). Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 3 091 Mkr (2 536). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 418,0 Mkr (571,0). Jämfört med 2019 har både driftsöverskott och förvaltningsresultat ökat under 2020. Värdeförändringarna, med avsättning för uppskjuten skatt, var dock större under 2019 vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för perioden som är lägre än föregående år.

Finansiering och likviditet

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 48 helägda fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfast-

igheter 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 4,42 procent vid bokslutsdagen. (Justerat för fastigheten Viby 19:3 som är delavyttrad baserat på en byggrättsvärdering bedöms det genomsnittliga avkastningskravet till 4,96 procent). Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 4 560 Mkr, vilket är en ökning med 899 Mkr jämfört med den 31 december 2019. Ökningen avser i huvudsak färdigställande av en samhällsfastighet och hyresbostäder i Knivsta tillsammans med tillträdde fastigheter under perioden. Under perioden har dock Stapelbädden 3 avyttrats till ett gemensamt joint venture som tillsammans med frånträdet av tre fastigheter i Gävle och Sundsvall minskat balansposten i Genova-koncernen.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av två planerade hotell i Palma, Mallorca, varav ett är under byggnation, tillsammans med projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje samt de under kvartalet förvärvade projektet Korsängen i Enköping och lager- och logistikfastigheten i Uppsala som byggstartats. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Förvärv och aktiveringar skedde med totalt 280 Mkr under perioden. Under perioden omklassificerades det färdigställda vårdboendet och de färdigställda hyresbostäderna i Alsike, Knivsta till förvaltningsfastigheter.

Projekteringsfastigheter

Projekteringsfastigheter avser upparbetade och aktiverade kostnader på projekt som ännu inte byggstartats. Vid byggstart omklassificeras aktuella belopp till pågående nyanläggningar.

Pågående bostadsrättsprojekt

Genova har beslutat att ändra sina redovisningsprinciper och under året konsoliderat bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. Projektet redovisades som Pågående bostadsrättsprojekt under omsättningstillgångar. Då projektet är färdigställt och inflyttat under det fjärde kvartalet 2020 har projektet per bokslutsdagen resultatförts och lämnat koncernen. För beskrivning av effekterna av byte av princip se vidare i not 38.

Fastighetsvärde

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Per den 31 december 2020 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och Newsec med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt den 30 juni 2020. I verkligt värdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 2 647,8 Mkr (1 726,2) och soliditeten till 39,0 procent (33,5). Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 2 883,0 Mkr (1 975,3), vilket motsvarar en ökning med 46 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 2 364,6 Mkr (1 457,0), vilket motsvarar en ökning med 62 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie uppgick till 59,75 kronor per stamaktie (47,43). Under perioden har Genova genomfört en nyemission av stamaktier vilket tillfört koncernen 546 Mkr efter noteringskostnader.

Genova har beslutat ändra sina redovisningsprinciper och har under 2020 konsoliderat bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. De nya principerna medför också att tidpunkten för när resultatet från nyproduktion av bostadsrätter redovisas i stället inträffar när bostadsköparna får tillträde till sina bostäder och inte som tidigare successivt i takt med att arbetet utförts. De nya redovisningsprinciperna tillämpas från och med första kvartalet 2020 och innebär att hänförliga poster från tidigare perioder räknats om, vilket redovisas i not 38. För perioden som avslutas per 31 december 2019 innebär anpassningen att eget kapital kortsiktigt minskade och minskningen återlades därför i beräkningen av långsiktigt substansvärde och långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare. Under det fjärde kvartalet 2020 färdigställdes projektet och det aktuella resultatet om 37 Mkr är redovisat i resultaträkningen per bokslutsdagen.

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 december 2020 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 3 534 Mkr (2 777) vilket motsvarade en belåningsgrad om 55,1 procent (61,0) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,1 procent (2,9 procent inklusive obligationslånet) den 31 december 2020 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 39,1 procent (33,5).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2020 uppgick till 2 559 Mkr (2 238) 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. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2020 till 3,0 år (3,6). Kreditförfallostrukturen den 31 december 2020 framgår av tabellen nedan.

Totalt utnyttjade faciliteter vid periodens slut i form av revolvingkredit och checkräkning uppgick till 435 Mkr. Utöver dessa faciliteter ä 547 Mkr av beviljade byggnadskredit ännu ej utnyttjade. Inom 12 månader från rapporttillfället förfaller totalt 184 Mkr, varav 50 Mkr avser obligationslån. Avsikten är att refinansiera 134 Mkr före förfallotidpunkterna.

I september emitterade Genova framgångsrikt seniora icke-säkerställda obligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. Obligationerna har en löptid om fyra år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 baspunkter och slutligt förfall den 9 september 2024. Samtidigt offentliggjorde Genova resultatet av det frivilliga återköpserbjudandet som offentliggjordes den 24 augusti 2020 till innehavarna av Genovas utestående seniora icke-säkerställda obligationer med rörlig ränta 2017/2021 och ett utestående belopp om 156 Mkr. Innehavarna av obligationerna accepterade återköp av obligationer motsvarande ett totalt nominellt belopp om 106 Mkr. Genova utnyttjade sin rätt till frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer. Datumet för inlösen var den 7 januari 2021 och inlösensbeloppet för varje obligation uppgick till det tillämpliga inlösensbeloppet (dvs. 100,00 procent av nominellt belopp), plus upplupen men obetald ränta.

Räntederivat

Genova har tecknat avtal om räntetak (cap) som begränsar räntebasen till 2 procent för totalt 600 Mkr av låneportföljen. Avtalen löper till och med 2022 för 300 Mkr och till och med 2023 för resterande 300 Mkr. Vid periodens utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns som en separat del i Genovas årsredovisning 2020 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 66–69.

Miljöarbete

Hållbarhetsaspekten i Genovas verksamhet är viktig för att skapa en långsiktigt attraktiv och resurssnål fastighetportfölj som möter kraven från våra hyresgäster. Genovas mål är att bygga fastigheter som är energieffektiva, har god inomhusmiljö med sunda materialval som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela dess livstid. Fastigheterna ska erbjuda en säker, trygg och hälsosam miljö för dem som bor och arbetar i lokaler och bostäder, vilket i hög grad styrs av lagar och regler. Att arbeta med detta metodiskt och enligt goda rutiner är en central del i Genovas fastighetsutveckling och produktion. Mer information om Genovas miljöarbete återfinns som en separat del i Genovas årsredovisning 2020 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Hållbarhet på sidorna 50–61.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Genova ökar takten väsentligt i sin pågående byggnation av fastigheter för egen långsiktig förvaltning genom byggstart av projekt i Knivsta och Enköping samt ökad yta i pågående projekt i Norrtälje. Totalt omfattar dessa projekt cirka 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder. Detta innebär att Genovas produktionstakt ökar kraftigt från 438 bostäder i pågående byggnation per 30 september 2020 till över 900 vid utgången av första kvartalet 2021. Projekten uppförs med en tydlig hållbarhetsprofil och kommer att miljöcertifieras. Som ett led i detta har ett nytt grönt ramverk för finansiering fastställts med en second opinion från Cicero.
- Styrelsen för Genova fastställde i januari 2021 nya tillväxtmål för verksamheten samt förlängde affärsplanen till att omfatta perioden fram till utgången av 2025. De operativa målen reviderades upp och ska från och med 2022 öka pågående byggnation av egenproducerade bostäder till 1 500 per år från tidigare 750 samt öka andelen hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av 2023 från tidigare 60 procent vid utgången av 2024. Bolagets finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy är oförändrade.
- I fastigheten Flogsta 47:1 har Genova efter perioden förlängt hyresavtalet med Gluntens Montessoriskola om cirka 6 000 kvm till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. Vidare har hyresavtalet med Leo's Lekland i fastigheten Mackmyra 20:18 om cirka 3 600 kvm förlängts i tre år och löper till och med 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr.
- Under och efter det fjärde kvartalet har nyuthyrningar gjorts om drygt 10 000 kvm i den projektfastighet för lager och logistik i Uppsala som förvärvades i oktober 2020 och som byggstartades direkt efter årsskiftet 2021. Fastigheten kommer att omfatta totalt 21 500 kvm och beräknas stå klar i september 2021.

- Genova Property Group AB (publ) ("Bolaget" eller "Genova") har framgångsrikt emitterat gröna hybridobligationer om 500 Mkr under ett ramverk om totalt 1 250 Mkr ("Gröna Hybridobligationerna"). De Gröna Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 675 baspunkter fram till första inlösendagen. Genova avser att ansöka om upptagande till handel av de Gröna Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholms Företagsobligationslista för Hållbara Obligationer.
- Under 2021 har Genova förvärvat fyra samhällsfastigheter för 970 Mkr med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 42 300 kvm med tillträde den 31 mars 2021. Fastigheterna är strategiskt belägna i växande områden med bra kommunikationer i Storstockholm. De största hyresgästerna är Internationella Engelska Skolan, Botkyrka kommun, Värmdö Tekniska Gymnasium samt Värmdö kommun som driver Gustavsbergs Gymnasium. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden är cirka 5 år och hyresintäkterna uppgår årligen till cirka 59 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 46 Mkr, varav cirka 80 procent av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med offentligt finansierad verksamhet.

Påverkan av Covid-19

Spridningen av Covid-19 har fortsatt påverka vår omvärld, både humanitärt och ekonomiskt, med påfrestningar på människor, samhälle och verksamheter. Genovas prioritet är våra medarbetares och hyresgästers hälsa samt att begränsa risken för smittspridning. Vi fortsätter följa utvecklingen och analyserar löpande riskerna för Genova.

Hittills har Covid-19 haft en hanterbar påverkan på Genova och vår bedömning är att grundförutsättningarna är goda för en relativt begränsad påverkan på bolaget även fortsättningsvis. Genova har en stabil finansiell ställning, god likviditet och en diversifierad mix av hyresgäster, där cirka hälften av hyresvärdet erhålls från offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till cirka 70 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsala-regionen.

Statliga stöd

Genova har inte haft behov av att nyttja det statliga stödet för korttidsarbete, lagt något varsel eller gjort några uppsägningar. Bolaget har inte heller nyttjat likviditetsförstärkning via skattekontot men tagit del av möjligheten till sänkta arbetsgivaravgifter under perioden mars-juni 2020 som riktat sig till samtliga arbetsgivare.

Hyresinbetalningar

Genovas hyresgäster påverkas dock, liksom samhället i stort, av Covid-19. Av Genovas årshyresintäkter om 263 Mkr förfaller cirka 60 procent till betalning kvartalsvis i förskott och cirka 40 procent månadsvis i förskott. Genova har fört individuella samtal med ett antal hyresgäster med ansträngd likviditet och har erbjudit vissa av

dessas att övergå från kvartalsvisa hyresinbetalningar till månadsbetalningar. Av de justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 31 december 2020 hade 97,2 procent erhållits den 15 januari, vilket är i linje med normalt utfall.

Projektutveckling

Genovas samtliga projekt löper på i stort sett enligt plan, och vi ser för närvarande inte några materiella förseningar. I de fall där det finns risk för leveransförseningar av material undersöker vi alternativa möjligheter. I dagsläget ser vi att tidplanerna håller.

Likviditet och finansiering

Genova har en stabil finansiell ställning och god likviditet. Likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter uppgick till 1 013 Mkr den 31 december 2020. Krediter som förfaller inom tolv månader uppgår till 248 Mkr av vilka 134 Mkr kommer att refinansieras innan förfall. Under perioden genomförde Genova en lyckad ägarspridning och notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholms huvudlista, vilket i början av juli tillförde bolaget cirka 546 Mkr efter noteringskostnader. Emissionslikviden som tillfördes bolaget i juli tillsammans med befintliga outnyttjade kreditfaciliteter innebär en mycket god tillgång till likviditet.

Framtida utveckling

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

Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	811 437 424
Årets förlust	-69 964 639
	741 472 784
Disponeras så att	
i ny räkning överförs	741 472 784
	741 472 784

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

Ägarfördelning per den 31 december 2020

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	140 000	41,20%	44,60%
Andreas Eneskjöld (via bolag)	8 111 429	39 729	18,71%	20,30%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 586 926	0	8,23%	8,97%
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	22 298	4,99%	5,39%
Lancelot Asset Management	1 651 000	0	3,79%	4,13%
Avanza Pension	1 002 040	449 138	3,33%	2,62%
Capital Resarch and Management	1 384 600	0	3,18%	3,46%
Skandia Fonder	943 168	0	2,16%	2,36%
SEB Investment Management	398 107	0	0,91%	1,00%
Enter Fonder	306 192	0	0,70%	0,77%
RBC Investor Services Bank SA	0	300 000	0,69%	0,08%
BNP Paribas	272 350	0	0,62%	0,68%
Cancerfonden	230 000	0	0,53%	0,58%
Summa övriga ägare	1 725 617	3 048 835	10,96%	5,08%
Summa	39 576 966	4 000 000	100,00%	100,00%

Översikt resultat och ställning

	2020-01-01- 2020-12-31 IFRS	2019-01-01- 2019-12-31 IFRS	2018-01-01- 2018-12-31 IFRS	2017-01-01- 2017-12-31 IFRS	2016-01-01- 2016-12-31 IFRS
Hyesintäkter, Mkr	231,1	180,6	127,7	108,5	76,3
Driftsöverskott, Mkr	177,4	129,9	92,2	79,1	53,6
Förvaltningsresultat, Mkr ¹	60,8	40,8	21,6	33,9	14,6
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	0,53	0,09	-0,40	0,10	0,29
Bostäder under byggnation, antal ²	540	527	235	270	217
Färdigställda bostäder, antal	137	133	188	-	29
Nettoinvesteringar, Mkr	1 074,7	1 146,1	624,0	171,2	362,1
Belåningsgrad, %	55,2	61,0	64,0	66,0	50,0
Soliditet, %	39,0	33,5	31,3	27,9	43,0
Räntetäckningsgrad, ggr ³	1,8	1,8	1,9	2,0	e/t
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 883,0	1 975,3	1 188,1	1 074,6	1 008,5
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 364,6	1 457,0	804,4	726,8	666,3
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ⁴	39 577	30 722	50 000	50 000	50 000
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, kr per stamaktie	59,75	47,43	32,18	29,07	13,33

1) För 2020 har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen. Jämförelsesiffrorna för 2019 har räknats om.

2) Inklusive 35 hotellrum

3) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

4) Omräknat 2019 för att motsvarar antalet efter indragning av varannan aktie under andra kvartalet 2020

Nyckeltal

	2020 ¹	2019 ¹	2018	2017	2016
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	19,1	39,2	24,6	12,8	12,9
Soliditet, %	39,0	33,5	35,6	39,0	43,0
Belåningsgrad, %	55,2	61,0	61,8	66,0	50,0
Genomsnittlig räntenivå, %	2,1	2,2	2,3	2,3	2,4
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	2,9	3,0	3,2	3,1	e/t
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,2	1,9	e/t	e/t
Kapitalbindningstid, antal år	3,0	3,6	2,3	2,9	3,7
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	3 000	3 000	3 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	3 400	3 000	3 000	2 827
Total utdelning preferensaktier, Mkr	42,0	26,2	31,5	31,5	31,1
Utdelning per preferensaktie, kr	10,50	7,87	10,5	10,5	10,50
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ²	39 577	30 722	50 000	50 000	50 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	35 149	47 858	50 000	50 000	50 000
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,53	0,15	-0,20	e/t	e/t
Resultat per stamaktie, kr	10,69	7,89	4,22	2,22	1,88
Eget kapital, Mkr	2 647,8	1 726,2	1 135,0	1 008,2	927,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 129,4	1 207,9	738,9	640,1	575,2
Eget kapital per stamaktie, kr	53,80	39,32	14,78	12,80	11,50
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 883,0	1 975,3	1 200,5	1 094,9	1 018,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 364,6	1 457,0	804,4	726,8	666,3
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	59,75	47,43	16,09	14,54	13,33

1) Nyckeltalen är omräknade enligt förändrade redovisningsprinciper.

2) Omräknat 2019 för att motsvara antalet efter indragning av varannan aktie under andra kvartalet 2020.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hyresintäkter	6	231,1	180,6
Driftskostnader	7	-43,0	-37,5
Underhållskostnader	7	-4,3	-7,6
Fastighetsskatt	7	-6,4	-5,6
Summa Fastighetskostnader		-53,7	-50,7
Driftsöverskott		177,4	129,9
Central administration fastighetsförvaltning	8	-26,1	-12,4
Central administration projektutveckling	8	-39,1	-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	21	55,7	25,4
Finansnetto	11	-107,1	-79,6
Förvaltningsresultat		60,8	40,8
Resultat från nyproduktion bostadsrätter		37,0	57,4
Övriga rörelseintäkter	12	2,2	3,2
Värdeförändringar fastigheter	13	380,0	606,5
Valutakurseffekter fastigheter		-6,8	2,1
Resultat före skatt		473,2	710,0
Inkomstskatt	14	-55,2	-139,0
Årets resultat		418,0	571,0
Övrigt totalresultat för perioden		-	-
Summa totalresultat för perioden		418,0	571,0
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		417,9	549,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,1	21,3
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		417,9	549,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,1	21,3
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ¹	28	10,69	11,77
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental ²	28	39 577	30 722
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental ²	28	35 149	43 574
Antal utestående preferensaktier, tusental	28	4 000	4 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental		4 000	3 500

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

2) Omräknat 2019 för att motsvara antalet efter indragning av varannan aktie under det andra kvartalet 2020.

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	4 559,6	3661,3
Pågående nyanläggningar	16	704,1	702,0
Projekteringsfastigheter	17	91,4	56,5
Nyttjanderättstillgångar	18	32,1	37,2
Inventarier	19	6,6	4,6
Uppskjutna skattefordringar	14	89,6	78,6
Andelar i joint ventures	21	279,4	88,5
Övriga långfristiga fordringar	23	257,3	96,0
Summa anläggningstillgångar		6 020,1	4 724,7
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt		-	199,3
Hysesfordringar och kundfordringar	24	10,6	4,0
Övriga fordringar	25	131,4	27,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	44,2	84,0
Likvida medel	27	578,4	109,1
Summa omsättningstillgångar		764,6	424,2
SUMMA TILLGÅNGAR		6 784,7	5 148,9
EGET KAPITAL			
	28		
Aktiekapital		52,3	0,7
Övrigt tillskjutet kapital		1 183,0	647,6
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 334,1	999,6
Innehav utan bestämmande inflytande		78,4	78,3
Summa eget kapital		2 647,8	1 726,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	29, 31	2 261,9	1 664,6
Obligationslån	30, 31	901,9	659,4
Leasingskuld	18	30,6	34,4
Övriga långfristiga skulder	32	43,1	42,1
Uppskjutna skatteskulder	14	324,6	280,7
Summa långfristiga skulder		3 562,1	2 681,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	29, 31	298,1	579,3
Obligationslån	30, 31	52,7	-
Leverantörsskulder		40,8	41,1
Leasingskuld	18	5,3	4,7
Aktuella skatteskulder	14	13,5	11,0
Övriga skulder	33	119,1	69,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	45,3	36,1
Summa kortfristiga skulder		574,8	741,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 784,7	5 148,9

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental		Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Stam-aktier	Prefe-rens-aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat		
Ingående balans per 1 jan 2019	50 000	3 000	0,5	319,7	748,8	1 069,0	11 350,0
Effekt av ändrade redovisningsprinciper					-65,2	-65,2	-77,6
Ingående balans enligt ändrade principer	50 000	3 000	0,5	319,7	683,6	1 003,8	1 057,4
Totalresultat							
Årets resultat					549,7	549,7	571,0
Övrigt totalresultat							
Summa Totalresultat					549,7	549,7	571,0
Transaktioner med aktieägare							
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-146,9	-146,9	-136,6
Utdelning (1 kr/stamaktie samt 10,50 kr/preferensaktie)					-86,8	-86,8	-93,8
Nyemission preferensaktier		1 000	0,0	124,0		124,0	124,0
Emissionskostnader				-4,5		-4,5	-4,5
Nyemission stamaktier	11 444		0,2	208,2		208,3	208,3
Summa Transaktioner med aktieägare	11 444	1 000	0,2	327,7	-233,7	94,2	97,4
Utgående balans per 31 dec 2019	61 444	4 000	0,7	647,6	999,6	1 647,9	17 262,2
Ingående balans per 1 jan 2020	61 444	4 000	0,7	647,6	999,6	1 647,9	17 262,2
Totalresultat							
Årets resultat					417,9	417,9	418,0
Övrigt totalresultat							
Summa Totalresultat					417,9	417,9	418,0
Transaktioner med aktieägare							
Fondemission			0,7		-0,7	0,0	0,0
Indragning av stamaktier	-30 722		-0,7		0,7	0,0	0,0
Utdelning (10,50 kr/preferensaktie)					-42,0	-42,0	-42,0
Fondemission			41,0		-41,0	0,0	0,0
Nyemission stamaktier	8 855		10,6	565,0		575,6	575,6
Emissionskostnader stamaktier				-29,6		-29,6	-29,6
Valutakurseffekt					-0,6	-0,6	-0,6
Summa Transaktioner med aktieägare	21 867		51,6	535,4	-83,6	503,4	503,4
Utgående balans per 31 dec 2020	39 577	4 000	52,3	1 183,0	1 334,1	2 569,4	2 647,8

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		60,8	40,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹		-43,1	-14,3
Övriga rörelseintäkter		2,2	3,2
Betald skatt		-3,4	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16,5	32,6
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-6,6	-2,3
Förändring övriga rörelsefordringar		36,7	-42,0
Förändring leverantörsskulder		-0,3	-16,2
Förändring övriga rörelseskulder		50,2	34,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		96,5	6,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt		-1 074,7	-1 146,1
Investeringar i inventarier		-2,4	-0,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter		115,9	7,0
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar		103,5	17,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-857,7	-1 122,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		546,0	119,7
Upptagna lån		1 174,3	1 503,3
Amortering av lån		-447,8	-481,2
Lämnad utdelning		-42,0	-86,8
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande		-	-7,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 230,5	1 048,0
Periodens kassaflöde		469,3	-67,4
Likvida medel vid periodens början		109,1	176,5
Likvida medel vid periodens slut		578,74	109,1
1) Övriga poster ej kassapåverkande			
Återläggning av avskrivningar		0,4	1,3
Resultat från andelar i joint ventures		-55,7	-25,4
Upplupen ränta		12,2	9,8
		-43,1	-14,3
Erhållen ränta	11	3,4	1,9
Betald ränta	11	-92,4	-66,1

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning		3,5	-
Summa rörelsens intäkter		3,5	-
Övriga externa kostnader	8	-29,6	-0,3
Personalkostnader	10	-7,8	-
Summa rörelsens kostnader		-37,4	-0,3
Rörelseresultat		-33,9	-0,3
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	20	-52,8	-7,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	64,1	0,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-59,6	-38,7
Resultat från finansiella poster		-48,3	-45,8
Resultat före skatt		-82,2	-46,1
Skatt på årets resultat	14	12,2	-0,2
Årets resultat		-70,0	-46,3
Övrigt totalresultat för året		-	-
Summa totalresultat för året		-70,0	-46,3

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	222,0	222,1
Uppskjutna skattefordringar	14	21,6	9,4
Fordringar hos koncernföretag	22	1171,0	820,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		1414,6	1052,1
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	25	9,2	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	3,2	11,0
		12,4	11,2
Likvida medel	27	514,3	57,0
Summa omsättningstillgångar		521,9	68,1
SUMMA TILLGÅNGAR		1941,3	1120,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER	28		
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		52,3	0,7
Summa bundet eget kapital		52,3	0,7
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		811,5	405,5
Årets resultat		-70,0	-46,3
Summa fritt eget kapital		741,5	359,2
Summa eget kapital		793,8	359,9
Långfristiga skulder			
Obligationslån	30	901,9	657,3
Övriga långfristiga skulder	32	40,0	40,0
Summa långfristiga skulder		941,9	697,3
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	30	50,0	-
Skulder till koncernföretag	22	116,4	60,5
Övriga skulder	33	36,5	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2,7	2,5
Summa kortfristiga skulder		205,6	63,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1941,3	1120,2

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	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 31 december 2019	0,7	405,5	-46,3	359,9
Ingående balans per 1 januari 2020	0,7	405,5	-46,3	359,9
Omföring i ny räkning		-46,3	46,3	
Årets resultat			-70,0	-70,0
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-42,0		-42,0
Fondemission	41,0	-41,0		
Nyemission stamaktier	10,6	565,0		575,6
Emissionskostnader stamaktier		-29,6		-29,6
Summa transaktioner med aktieägare	51,6	452,4		504,0
Utgående balans per 31 december 2020	52,3	811,5	-70,0	793,8

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-33,9	-0,3
Erhållen ränta		64,1	0,3
Erlagd ränta		-44,5	-35,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-14,3	-35,4
Förändring rörelsefordringar		-1,3	-2,0
Förändring rörelseskulder		36,6	-86,6
Summa förändringar i rörelsekapital		35,3	-88,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21,0	-124,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	13,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	13,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Inlåning från koncernbolag		0,5	-
Utlåning till koncernföretag		-350,4	-239,5
Nyemission		546,0	119,5
Upptaget obligationslån		391,2	162,2
Försäljning obligationslån		-	15,0
Återköp obligationslån		-109,0	-
Upptaget långfristigt lån		-	40,0
Lämnad utdelning		-42,0	-86,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		436,3	10,4
Periodens kassaflöde		457,3	-99,7
Likvida medel vid periodens början		57,0	156,7
Likvida medel vid periodens slut		514,3	57,0

Redovisningsprinciper samt noter

Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning och koncernårsredovisning omfattar det svenska moderbolaget Genova Property Group AB, organisationsnummer 556864-8116, och dess dotterföretag, nedan benämnt "Genova" eller koncernen.

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

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

Styrelsen har den 31 mars 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 7 maj 2021.

NOT 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

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

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

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

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

Ändring av tidigare tillämpade redovisningsprinciper

Som en följd av den dialog som Finansinspektionen har haft med börsnoterade bostadsutvecklare under en längre period angående tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder avseende redovisning av intäkter från

bostadsrättsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening och huruvida Genova anses kontrollera bostadsrättsföreningen så har Genova, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, ändrat redovisningsprincip och konsoliderar nu bostadsrättsföreningen.

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastighet enligt tidigare princip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektledning har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsköparen, och inte bostadsrättsföreningen som anses vara Genovas kund. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då bostadsköparen får tillträde till bostaden, både avseende marken och projektledningsavtalet. Innan kunden tillträder redovisar Genova fastigheten som en omsättningstillgång: Pågående bostadsrättsprojekt. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Genovas finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Genova och bostadsrättsföreningen elimineras.

I segmentsredovisningen kommer bostadsrättsprojekt fortsatt att redovisas i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper under projektets genomförande vilket innebär att intäkter redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Genova anser att denna redovisning är mest rättvisande och bäst beskriver Genovas bostadsrättsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Den nya redovisningsprincipen tillämpas från och med 2020 och har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. Detta innebär att hänförliga poster från tidigare perioder har räknats om. Justeringarna har även medfört effekter på tidigare rapporterade nyckeltal. Se not 38 för information om omräkningseffekterna. De nya redovisningsprinciperna för intäkter anges nedan.

Nya standarder och tolkningar som tillämpas från räkenskapsåret 2020

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har tagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s.k. tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokteras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Genovas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder vilka träder i kraft 2021

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Genovas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

2.2 KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

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

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

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag eli-

mineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av Koncernens principer.

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

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

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

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande (minoritetsaktieägare)

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

Segmentsredovisning

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

visas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning.

I segmentsredovisningen, redovisas pågående bostadsprojekt genom bostadsrättsföreningar i segmentet Övrigt enligt tidigare tillämpade principer för intäktsredovisning som beskrivs i koncernens årsredovisning för 2019. Det innebär att Genova ser bostadsrättsföreningen som en extern motpart och redovisar en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektledningen över tid i takt med att arbetet utförts med tillämpning av successiv vinstavräkning. Resultat från transaktioner med bostadsrättsföreningar redovisas i segmentet "Övrigt". Dessa principer innebär att Genova i segmentsredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning då bostadsrättsföreningarna som konsolideras i koncernredovisningen ses som externa parter i segmentsredovisningen. Genova anser att denna redovisning bäst beskriver Genovas bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

2.3 INVENTARIER

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

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

Inventarier	5 år
-------------	------

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

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

2.4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

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

av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad rapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

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

2.5 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar och sådana immateriella tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella och immateriella anläggningstillgångar, som tidigare har skrivits ner, görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.6 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Redovisning och borttagande

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

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balans-

räkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar Genova om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

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

Instrumenten klassificeras till:

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Finansiella skulder

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Likvida medel

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

Kundfordringar och övriga fordringar

För hyres- och kundfordringar har koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större

enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

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

2.7 KASSAFLÖDE

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

2.8 AKTIEKAPITAL OCH BERÄKNING RESULTAT PER AKTIE

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital, se vidare i not 28. Kostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Emissionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori Övrigt tillskjutet kapital.

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

2.9 LEVERANTÖRSSKULDER

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

2.10 UPPLÅNING

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

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

2.11 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

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

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige, för 21,4 procent, där moderföretagets dotterföretag är verk samma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

2.12 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Under 2020 har det inte funnits några incitaments- eller bonusprogram inom koncernen.

Pensionsförpliktelser

Koncernföretagen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

Ersättningar vid uppsägning

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

2.13 AVSÄTTNINGAR

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

Avsättning för förlustavtal

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

2.14 INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Genovas ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Koncernens intäkter kommer från leasingintäkter och redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, dessa principer anges nedan under 2.15. Andra intäkter avser försäljning av bostadslägenheter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadslägenhet ingås löpande med kunderna med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadslägenhet. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Genova har gjort bedömningen att kontrollen över bostadslägenheten övergår till kunden vid en tidpunkt, då bostadsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

2.15 LEASING

Koncernen som leasetagare

Leasingskulder

Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisas en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte

betalats vid denna tidpunkt. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om Genova är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning om Genova är rimligt säkra på att utnyttja dessa optioner. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas, i övriga fall används den marginella upplåningsräntan för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Vid inledningsdatumet för tomträttsavtal, vilka anses vara eviga leasingavtal, diskonteras de återstående leasingbetalningar (avgälden) över den eviga leasingperioden. Vid efterföljande värdering amorteras inte leasingskulden, istället redovisas leasingbetalningarna i sin helhet som räntekostnader. Vid omförhandling av avgälden omvärderas leasingskulden baserat på den ändrade avgälden, då omförhandlingen anses återspegla förändrade hyresnivåer på marknaden.

Nyttjanderättstillgångar

Genova redovisar nyttjanderättstillgångar i balansräkningen vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgångarna hänförliga till tomträttsavtal värderas efter inledningsdatumet till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Därmed redovisas under efterföljande perioder inte någon avskrivning för nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträtter.

Nyttjanderättstillgångar för Genovas resterande avtal värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för dessa nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament, samt en uppskattning av eventuella återställningskostnader. Efter inledningsdatumet värderas nyttjanderättstillgångar till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Förutsatt att Genova inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under leasingperioden.

Tillämpning av lättnadsregler

Genova tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som rörelsekostnader i resultaträkningen.

Koncernen som leasegivare

Genova klassificerar samtliga hyresavtal som operationella leasingavtal med hänsyn till att samtliga väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet av fastigheterna behålls av Genova. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden om inte en annan periodisering följer av de ekonomiska fördelarna i hyreskontraktet. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden.

2.16 UTDELNINGAR

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

2.17 PROJEKTERINGSFASTIGHETER

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

2.18 SAMARBETSARRANGEMANG

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

2.19 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Aktier i dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

IFRS 16 Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

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

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

3.2 FINANSIERINGSRISK - LIKVIDITETSRISK

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bl.a. att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader – på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll.

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

Per den 31 december 2020 har koncernen en likviditet om 653 Mkr (159), inklusive en outnyttjad checkkredit om 75 Mkr (50). Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal. De finansiella nyckeltalen är bl.a. belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Genova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet.

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

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

Koncernen, Mkr	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2020				
Upplåning från kreditinstitut	202,2	101,1	2 288,1	-
Obligationslån	50,7	-	1 089,1	-
Långfristiga skulder	-	44,3	-	2,1
Leasingskulder	5,7	5,5	2,5	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	40,8	-	-	-
Totalt	234,0	218,7	3 379,7	2,1
Per 31 december 2019				
Upplåning från kreditinstitut	226,9	71,0	1 815,2	-
Obligationslån	-	177,8	644,2	-
Långfristiga skulder	-	21,6	22,5	2,1
Leasingskulder	6,6	6,0	9,9	17,6
Leverantörsskulder och övriga skulder	41,1	-	-	-
Totalt	274,6	276,4	2 491,8	19,7

3.3 RÄNTERISK

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

Genova har tecknat avtal om räntetak (cap) som begränsar räntebasen till 2 procent för totalt 600 Mkr av låneportföljen. Avtalen löper till och med 2022 för 300 Mkr och till och med 2023 för resterande 300 Mkr. Vid periodens utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas. Räntetaken redovisas som förutbetalda finansiella kostnader och värderas till verkligt värde. VD och CFO har bedömt att de nuvarande omfattningen av räntetak är tillfredsställande utifrån storlek på låneportfölj och aktuella räntenivåer.

Om STIBOR 3M skulle varit 1 procentenhet högre/lägre under 2020 hade koncernens räntekostnader varit cirka 26 Mkr högre/lägre för räkenskapsåret. Förändring av resultat och eget kapital hade skett med motsvarande belopp. Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

3.4 KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

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

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, uppdragsavtal, samt hyres- och kundfordringar. Genova tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallis-

semang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

Moderbolaget

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

3.5 HANTERING AV KAPITALRISK

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

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Genova kapitalet på basis av belåningsgrad. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar och projekteringsfastigheter vid rapportperiodens slut.

3.6 KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Koncernens finansiella tillgångar och skulder för jämförelseåret 2019 presenteras enligt IAS 39 klassificeringskategorier.

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

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2020-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Övriga långfristiga fordringar	257,3		257,3	257,3
Hysesfordringar och kundfordringar	10,6		10,6	10,6
Övriga fordringar		131,4	131,4	131,4
Upplupna intäkter	7,0		7,0	7,0
Likvida medel		578,4	578,4	578,4
Summa	274,9	709,8	984,7	984,7

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2020-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		2 261,9	2 261,9	1 664,6
Övriga långfristiga skulder		43,1	43,1	42,1
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		298,1	298,1	452,9
Leverantörsskulder		40,8	40,8	34,1
Övriga skulder		119,1	119,1	69,3
Upplupna kostnader		7,8	7,8	10,5
Summa		2 770,8	2 770,8	2 770,8

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2019-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Övriga långfristiga fordringar	96,0		96,0	96,0
Hysesfordringar och kundfordringar	4,0		4,0	4,0
Övriga fordringar		27,8	27,8	27,8
Upplupna intäkter	60,0			
Likvida medel		109,1	109,1	109,1
Summa	162,6	136,9	236,9	236,9

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2019-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		1 664,6	1 664,6	1 664,6
Övriga långfristiga skulder		42,1	42,1	42,1
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		579,3	579,3	579,3
Leverantörsskulder		41,1	41,1	41,1
Övriga skulder		69,3	69,3	69,3
Upplupna kostnader		10,5	10,5	10,5
Summa		2 406,9	2 406,9	2 406,9

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen på basis av fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga uppskattningar och antaganden görs vid värdering av byggrätter avseende bland annat variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav, kalkylränta. Dessa antaganden baserar sig på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader, men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Se mer information om de antaganden som gjorts under not 15 Förvaltningsfastigheter, vilket också innehåller ett avsnitt om marknadsvärdering.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för utnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar av framtida skattepliktiga överskott i olika beskattningsområden. De största underskottsavdragen hänförs sig till Sverige där, de utan tidsbegränsning, kan avräknas mot framtida överskott. För mer information om underskottsavdrag och redovisning av uppskjuten skattefordran, se not 14.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Intäktsredovisning

Bedömning och begränsning av rörlig ersättning

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

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

Intäkten för uppfyllandet av projektledningsavtalet redovisas då bostadsköparen får tillträde till bostaden.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

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

Kontroll över Bostadsrättsföreningar

Som en följd av den dialog som Finansinspektionen har haft med börsnoterade bostadsutvecklare under en längre period angående tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder avseende redovisning av intäkter från bostadsrättsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening och huruvida Genova anses kontrollera bostadsrättsföreningen har Genova, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, beslutat att ändra redovisningsprincip och konsolidera bostadsrättsföreningen.

Not 5 Segmentredovisning

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

Intäkter från svenska kunder utgör 100 procent (100) av koncernens totala intäkter. Av fastighetsbeståndet är 95 procent (95) fördelade till Sverige medan 5 (5) procent är fördelade till Spanien. Koncernen har en kund som stod för mer än 10 procent av dess intäkter 2020. Denna kunds totala andel av intäkterna uppgick till 14 procent. För 2019 fanns det en kund som stod för mer än 10 procent av intäkterna. Denna kunds totala andel av intäkterna uppgick till 11 procent. För båda åren avser dessa kunder segmentet Övrigt.

Tkr	2020				2019			
	Fastig- hetsför- valtning	Ny- produk- tion	Ej fördelat	Totalt	Fastig- hetsför- valtning	Ny- produk- tion	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	231,1			231,1	180,6			180,6
Resultat från nyproduktion bostadsrätter		-10,0		-		26,8		26,8
Summa intäkter	231,1	-10,0		221,1	180,6	26,8		207,4
Fastighetskostnader	-53,7			-53,7	-50,7			-50,7
Summa kostnader	-53,7			-53,7	-50,7			-50,7
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	177,4			167,4	129,9	26,8		156,7
Central administration	-26,1		-39,1	-65,2	-12,4		-22,5	-34,9
Resultat från andelar i joint ventures	55,7			55,7	25,4			25,4
Finansnetto			-107,1	-107,1			-79,6	-79,6
Övriga rörelseintäkter			2,2	2,2			3,2	3,2
Värdeförändringar fastigheter	380,0			380,0	606,5			606,5
Valutakurseffekt fastigheter	-6,8			-6,8	2,1			2,1
Resultat före skatt				426,2				679,4
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	4 559,6				3 661,3			
Pågående nyanläggningar	704,9				702,0			
Projekteringsfastigheter	91,4				56,5			
Andelar i joint ventures	279,4				88,5			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		37,0				104,4		
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar fastigheter	1 071,3		53,6		968,3	172,9		

Not 6 Hyresintäkter

Hyres- och serviceintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kontor/Handel	74,9	97,6
Samhällsfastigheter	90,8	42,7
Lager/industri	46,5	25,0
Hotell	17,5	13,5
Övriga hyresintäkter	1,4	1,8
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	231,1	180,6

Utveckling av intäkterna:

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Förändring, %
Jämförbart bestånd	140,9	135,7	4
Förvärvade fastigheter	77,9	27,5	184
Sålda fastigheter	12,3	17,4	-29
Hyresintäkter	231,1	180,6	28
Kommersiella fastigheter	140,3	129,8	8
Samhällsfastigheter	90,8	50,7	79
Hyresintäkter	231,1	180,6	28

Förfallostruktur befintliga hyresavtal per bokslutsdagen:

Koncernen, Mkr	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2021	64	13	17	6%
2022	50	23	34	13%
2023	33	25	30	11%
2024	34	26	32	12%
2025	10	24	40	15%
>2025	35	66	104	39%
Summa	226	178	257	98%
Hyresbostäder	51	3	5	2%
P-platser och övrigt	3	-	-	-
Totalt	280	181	262	100%
Vakant		9	7	
Totalt		190	269	

Förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut vid boksluts-tillfället:

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	251,6	219,0
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	732,4	660,0
Förfaller till betalning senare än fem år	718,2	658,9
Summa	1702,2	1537,9

10 största hyresgästerna:

Hyresgäster	Kontrakterad hyra	% av total portfölj
Coop Sverige Fastigheter AB	13,5	5,14%
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	12,9	4,91%
HOOM Home & Hotel AB	11,4	4,33%
Stockholm Stad, Utbildningsförvaltningen	11,3	4,31%
Uppsala Kommun	11,2	4,26%
Gluntens Montessoriskola	10,3	3,93%
Yrkesplugget i Sverige AB	9,8	3,72%
Norlandia Care AB	9,5	3,60%
Dagab Inköp och Logistik AB	9,3	3,54%
Scanreco AB	8,6	3,28%
Totalt	107,7	41,03%
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år		6,22

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2020 till -53,7 Mkr (-50,7) motsvarande -283 kr/kvm (-298). I dessa belopp ingår så väl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäkring. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av hyrestillägg. Avseende lager- och industrifastigheter står i flertalet fall hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Vidare ingår Driftskostnaderna till -43,0 Mkr (-37,5) vilket innebär -227 kr/kvm (-220).

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till -4,3 Mkr (-7,6), vilket innebär -23 kr/kvm (-45).

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till -6,4 Mkr (-5,6) motsvarande -34 kr/kvm (-33). Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Skattesatsen för 2020 var 1,0 procent på taxeringsvärdet för kontor och 0,5 procent för lager/industri.

Utveckling av fastighetskostnader:

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-38,1	-41,2	-7
Förvärvade fastigheter	-13,7	-5,6	145
Sålda fastigheter	-1,9	-3,9	-50
Fastighetskostnader	-53,8	-50,7	6
Kommersiella fastigheter	-36,7	-42,1	-13
Samhällsfastigheter	-17,1	-8,6	99
Fastighetskostnader	-53,8	-50,7	6

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-7,3	-5,2
Personalkostnader	-6,5	-5,0
Avskrivningar inventarier och nyttjanderättstillgångar	-2,2	-2,2
Noteringskostnader	-10,1	
Central administration fastighetsförvaltning	-26,1	-12,4
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-9,8	-9,5
Personalkostnader	-10,8	-9,0
Avskrivningar inventarier och nyttjanderättstillgångar	-3,3	-4,0
Noteringskostnader	-15,2	
Central administration projektutveckling	-39,1	-22,5

Moderbolaget

Övriga externa kostnader i moderbolaget om -29,6 (-0,3) avser i huvudsak noteringskostnader om 25,3 Mkr och styrelsearvoden 2,6 Mkr.

Not 9 Ersättningar till revisorerna

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

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-3,8	-2,3
Övriga uppdrag	-2,1	-0,4
Summa	-5,9	-2,7

Moderbolaget

Moderbolaget har för 2020 eller 2019 inte haft några kostnader för revision eller andra tjänster levererade från vald revisor.

Not 10 Ersättningar till anställda

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	Moderbolaget, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löner och ersättningar	30,0	26,5	Löner och ersättningar	8,5	-
Sociala kostnader	7,9	6,8	Sociala kostnader	2,7	-
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	2,9	2,4	Summa	11,2	-
Aktivering pågående projekt	-22,3	-19,5			
Summa	18,5	16,2			

Koncernen, Mkr	2020-01-01-2019-12-31			2019-01-01-2018-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	19,3	0,7	14	15,7	1,3	14
varav tantiem	(4,7)			(3,7)		
Övriga anställda	10,7	2,2	21	10,8	1,1	21
varav tantiem	(1,1)			(0,2)		
Summa	30,0	2,9	35	26,5	2,4	35

Moderbolaget, Mkr	2020-01-01-2019-12-31			2019-01-01-2018-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	8,5	-	9	-	-	-
varav tantiem	(4,5)			-		
Summa	8,5	-	9	-	-	-

Av koncernens styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare under året är 10 män (10) och 4 kvinnor (3).

Ovan angivet antal personer avser totalt antal under året.

	2020-01-01-2020-12-31		2019-01-01-2019-12-31	
	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Koncernen (Sverige)	24	11	26	16
Moderbolag (Sverige)	2	2	-	-
Koncernen totalt	26	13	26	16

Mkr	Lön/Ersättning/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2020-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,6	-	-	-	0,6
Styrelseledamot Micael Bille	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Jan Björk	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot Knut Ramel	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Maria Rankka	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot Erika Olsén	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Andreas Eneskjöld	0,3	-	-	-	0,3
VD Michael Moschewitz	2,5	4,0	0,5	0,1	7,1
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	9,4	0,7	0,7	0,4	11,2
Summa	14,5	4,7	1,2	0,5	20,9

Mkr	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2019-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,1	-	-	-	0,1
Styrelseledamot Micael Bille	1,1	-	0,2	0,2	1,5
Styrelseledamot Jan Björk	0,1	-	-	-	0,1
Styrelseledamot Knut Ramel	0,1	-	-	-	0,1
Styrelseledamot Maria Rankka	0,1	-	-	-	0,1
Styrelseledamot Erika Olsén	0,1	-	-	-	0,1
Styrelseledamot Andreas Eneskjöld ¹	1,1	-	0,2	-	1,3
VD Michael Moschewitz	1,8	1,5	0,2	0,1	3,6
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	7,5	2,2	0,7	0,3	10,7
Summa	12,0	3,7	1,3	0,6	17,6

1) Fakturerat sitt arvode från eget bolag.

Ledande befattningshavare under 2019:

Michael Moschewitz, VD

Linda Frisk, Chef Bostad

Edvard Schéele, CFO

Anna Molén, Chef Stadsutveckling

Henrik Raspe, Chef Projektutveckling

Peter Lövgren, Chef Affärsutveckling (tom 31 juli 2020)

Henrik Sandström, Fastighetschef

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare utgörs av en fast lön, övriga förmåner samt pension. Uppsägningstiden för VD är nio månader och för övriga ledande befattningshavare tre till sex månader. Det föreligger inga avtal om avgångsvederlag. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare finns presenterade på Genova hemsida.

Not 11 Finansnetto

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	3,4	1,9
Summar ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	3,4	1,9
Räntekostnader lån	-92,3	-66,1
Summar räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-92,3	-66,1
Övriga finansiella kostnader	-16,3	-13,3
Räntekostnad leasing	-1,9	-2,1
Summa	-18,2	-15,4
Summa redovisat i resultatet	-107,1	-79,6

Moderbolaget, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	64,1	0,3
Summar ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	64,1	0,3
Räntekostnader lån	-43,7	-31,6
Summar räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-43,7	-31,6
Övriga finansiella intäkter	-	-
Övriga finansiella kostnader	-15,9	-7,1
Summa	-15,9	-7,1
Summa redovisat i resultatet	4,5	-38,4

Not 12 Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fakturerade tjänster	0,9	1,7
Övrigt	1,3	1,5
Summa övriga rörelseintäkter	2,2	3,2

Not 13 Värdeförändringar

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förändring driftnetto	17,3	35,3
Pågående byggnation	83,2	-18,6
Mark- och outnyttjade byggrätter	227,5	264,1
Förändring avkastningskrav	-12,2	65,8
Förvärv	64,2	210,4
Försäljningar	-	49,5
Värdeförändringar fastigheter	380,0	606,5

Not 14 Inkomstskatt

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Aktuell skatt för året	-3,2	-2,3
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-52,0	-136,7
Summa inkomstskatt	-55,2	-139,0

Moderbolaget, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	12,2	-0,2
Summa inkomstskatt	12,2	-0,2

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

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultat före skatt	473,2	710,0
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats om 21,4 procent	-101,3	-151,9
Ej skattepliktiga intäkter	20,1	17,7
Ej avdragsgilla kostnader	-1,3	-0,1
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-	-1,7
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	15,7	2,2
Ej avdragsgillt räntenetto	-18,2	-13,0
Återföring vid fastighetstransaktioner	34,5	2,9
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-6,7	-
Effekt av ändrade skattesatser	3,1	4,9
Övrigt	-1,1	-
Årets skatt enligt resultaträkningen	-55,2	-139,0
<i>Effektiv skatt</i>	<i>12%</i>	<i>20%</i>

Samtliga dotterföretag i koncernen, förutom två, är svenska och har per balansdagen 21,4 procent (21,4) i inkomstskattesats, vilket är den vägda genomsnittliga skattesatsen inom koncernen för 2020. Uppskjutna skatter är beräknade med 20,6 procent i inkomstskattesats vilket är den skattesats som gäller i Sverige från och med 2021.

Ej skattepliktiga intäkter hänförs sig huvudsakligen till resultat från bostadsproduktion samt resultatandelar från joint ventures där intäkten redovisas efter skatt.

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

Koncernen, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Temporära skillnader fastigheter	311,6	269,3
Obeskattade reserver	13,0	11,4
Summa uppskjutna skatteskulder	324,6	280,7
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	89,6	78,6
Summa uppskjutna skattefordringar	89,6	78,6
Uppskjutna skatteskulder, netto	235,0	202,1

Moderbolaget, Mkr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	21,6	9,4
Summa uppskjutna skattefordringar	21,6	9,4

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

Per balansdagen 2020-12-31 finns följande underskottsavdrag, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

Koncernen, Mkr	
Totala underskottsavdrag	435,0
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	435,0
Moderbolaget, Mkr	
Totala underskottsavdrag	105,0
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	105,0

Not 15 Förvaltningsfastigheter

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

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	3 661,3	2 270,9
Investeringar i befintliga fastigheter	23,0	8,0
Förvärv	735,6	960,3
Avyttringar	-465,1	-7,0
Omklassificeringar	308,0	-58,0
Värdeförändringar, realiserade	296,8	487,0
Summa verkligt värde Förvaltningsfastigheter	4 559,6	3 661,3
Skattemässiga värden	1 414,6	1 125,3

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

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2020, av oberoende värderingsmän, har omfattat samtliga fastigheter, totalt 48 stycken. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/-5,0 procent, vilket innebär ett värdeintervall om 4 331,6 – 4 787,6 Mkr, motsvarande +/-228 Mkr. Värdeförändringen härrör främst till investeringar i fastigheter, nyuthyrningar, omförhandlingar samt att det i ett antal fastigheter tillskapats byggrätter för bostadsändamål. De belopp som redovisas i koncernens rapport över totalresultatet avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 5 "Segmentsredovisning".

Begreppet marknadsvärde

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

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

Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer (ortspriser) etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (s.k. areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de, enligt Genovas tolkning, speglar en investerares bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow method) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkyl-perioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylränta

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

Övriga upplysningar om verkligt värde

Verkligt värde per 2020-12-31 uppgår till 4 559,6 Mkr (3 661,3).

I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.

I ovan gjorda värdering har följande indata använts för samtliga kategorier av förvaltningsfastigheter:

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

Värderingsyield per kategori:

	2020-12-31	2019-12-31
Kommersiella fastigheter ¹	3,93%	4,18%
Samhällsfastigheter	4,94%	5,16%
Totalt	4,42%	4,50%

¹) Viby 19:3 är delavytttrad baserat på en byggrättsvärdering. Exklusive Viby 19:3 är yelden 4,62 procent för kommersiella fastigheter och totalt är yelden 4,79 procent för hela fastighetsbeståndet.

Fastighetsvärdet per region för 2020 är fördelat enligt följande:

Uppsala	43 % (24)
Storstockholm	52 % (64)
Övriga landet	5 % (12)

Not 16 Pågående nyanläggningar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter redovisas som en del av bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inkluderas i marknadsvärdering. Pågående nyanläggningar per 2020-12-31 avser nya fastigheter under byggnation som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning och då omklassificeras till förvaltningsfastigheter. Under 2020 har det fördigställda projektet i Knivsta innehållande vårdboende, förskola och hyresrätter omklassificerats från pågående nyanläggning till förvaltningsfastigheter.

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	702,0	279,0
Förvärv	69,2	-
Nybyggnation/aktiveringar	207,7	229,5
Omklassificeringar	-308,0	69,0
Försäljningar	-50,0	-
Värdeförändringar, realiserade	83,2	124,4
Utgående balans	704,1	702,0

Not 17 Projekteringsfastigheter

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Exploateringsmark	91,4	56,5
Utgående balans	91,4	56,5

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	56,5	50,3
Årets anskaffning	34,9	22,1
Omklassificeringar	-	-11,0
Värdeförändringar, orealiserade	-	-4,9
Utgående balans	91,4	56,5

Not 18 Leasingavtal

Genova delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderättstillgångar: Tomträtter och Övrigt. I klassen "Övrigt" inkluderas koncernens leasingavtal för bilar och lokal. I tabellen nedan presenteras Genovas utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt förändringarna under åren 2020 och 2019.

Koncernen, Mkr	Nyttjanderättstillgångar			Leasing-skuld
	Tomträtter	Övrigt	Totalt	
Ingående balans 1 jan 2019	24,2	19,1	43,3	-43,1
Tillkommande avtal	-	1,2	1,2	-1,2
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-	-4,9	-4,9	
Avslutade avtal	-	-2,4	2,5	2,5
Räntekostnader på leasingkulder				-2,1
Leasingavgifter				6,7
Utgående balans 31 dec 2019	24,2	14,9	42,1	-37,2
Ingående balans 1 jan 2020	24,2	14,9	42,1	-37,2
Tillkommande avtal	0,8	3,3	4,2	-4,2
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-0,1	-5,2	-5,3	
Avslutade avtal	-	-0,4	-0,4	0,4
Räntekostnader på leasingkulder				-1,9
Leasingavgifter				7,0
Utgående balans 31 dec 2020	24,9	12,6	40,6	-35,9

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året:

Koncernen, Mkr	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-5,1	-4,9
Räntekostnader på leasingkulder	-2,1	-2,1
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	-7,1	-7,0

Genova redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 4,6 Mkr (6,7) för räkenskapsåret. För en löptidsanalys av koncernens leasingkulder se not 3. Genova har inga korttidsleasingavtal eller leasingavtal till lågt värde.

Not 19 Inventarier

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12,4	10,9
Inköp	5,2	1,5
Utrangeringar/avyttringar	-1,1	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16,5	12,4
Ingående avskrivningar	-7,8	-3,1
Utrangeringar/avyttringar	-	-
Årets avskrivningar	-2,1	-4,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9,9	-7,8
Utgående redovisat värde	6,6	4,6

I materiella anläggningstillgångar ingår konst med 1,9 Mkr (1,9), vilka inte skrivs av.

Not 20 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	276,3	60,8
Förvärv	-	0,7
Avyttringar	-0,1	-0,9
Aktieägartillskott	52,8	215,7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	329,0	276,3
Ingående nedskrivningar	-54,2	-46,8
Årets nedskrivning	-52,8	-7,4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-107,0	-54,2
Utgående redovisat värde	222,0	222,1

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

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr	
				2020-12-31	2019-12-31
Genova Fastigheter AB	556712-9324	Stockholm	100	13 025	13 025
Genova Retail AB	556898-0444	Stockholm	100	-	-
Genova Sunnersta AB	556864-7928	Stockholm	100	-	-
Genova Luthagen AB	556864-7936	Stockholm	100	-	-
Genova Almunge AB	556893-9036	Stockholm	100	-	-
Genova Storstora AB	556864-7951	Stockholm	100	-	-
Genova Flogsta AB	556864-7944	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta Fastighet AB	559025-1970	Stockholm	100	-	-
Genova Lännersta AB	556848-2839	Stockholm	100	-	-
Genova Seminariet AB	559012-9002	Stockholm	100	-	-
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	100	-	-
Genova Tattby AB	559012-8988	Stockholm	100	-	-
Genova Björknäs AB	559012-8996	Stockholm	100	-	-
Genova Lillsätra 2 AB	556660-2743	Stockholm	100	-	-
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding AB	559213-0917	Stockholm	70	-	-
Genova Viby Fastighet AB	556708-3323	Stockholm	100	-	-
Genova Brynjan AB	559129-9895	Stockholm	100	-	-
Genova Gördelmakaren 5 AB	556708-2739	Stockholm	100	-	-
Genova Hold Kvarnholmen AB	559068-5276	Stockholm	100	-	-
Genova Kvarnholmen Fastighet AB	559076-3248	Stockholm	100	-	-
Genova NV 3 Holding AB	559088-4861	Stockholm	100	-	-
Genova NV3 AB	559088-4119	Stockholm	100	-	-
Genova Linne Holding AB	559088-4739	Stockholm	100	-	-
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	100	-	-
Genova Rivan Holding AB	559088-4838	Stockholm	100	-	-
Genova Rivan AB	559088-4135	Stockholm	100	-	-
Genova OM Holding AB	559089-0066	Stockholm	100	-	-
Genova Odalmanen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	100	-	-
Genova Instrumentet Holding AB	559130-7565	Stockholm	100	-	-
Genova Instrumentet Fastighet AB	559130-0057	Stockholm	100	-	-
Genova Veddesta Holding AB	559130-7573	Stockholm	100	-	-
Genova Veddesta Fastighet AB	559082-7316	Stockholm	100	-	-

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr	
				2020-12-31	2019-12-31
Genova Verkstadsgatan Holding AB	559170-5040	Stockholm	100	-	-
Genova Verkstadsgatan AB	559129-9952	Stockholm	100	-	-
Genova Vikdalen Holding AB	559170-5057	Stockholm	100	-	-
Genova Vikdalen AB	559130-0008	Stockholm	100	-	-
Genova Drevern 1 AB	559170-6139	Stockholm	100	-	-
Genova Effektvägen AB	559220-1106	Stockholm	100	-	-
Genova Skarpnäs Fastighet AB	559170-5800	Stockholm	100	-	50
Genova Hold 22 AB	559191-4337	Stockholm	100	-	-
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	80	-	-
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	50	-	-
Genova Hold 21 AB	559191-4311	Stockholm	100	-	-
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	20	-	-
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	50	-	-
Genova Nynäs AB	559170-6097	Stockholm	100	-	-
Genova Jungfrun 4 AB	559191-4188	Stockholm	100	-	-
Genova Elverket 1 AB	559191-4287	Stockholm	100	-	-
Genova Bergsbrunna AB	559191-5516	Stockholm	100	-	-
Fastighets AB Gålö	556951-1099	Stockholm	100	-	-
Genova Mältargatan AB	559219-9516	Stockholm	100	-	-
Genova Drevern 2 AB	559219-9441	Stockholm	100	-	-
Genova Kungsängsesplanaden AB	559219-9276	Stockholm	100	-	-
Genova Ekeby Fastighet AB	559191-4345	Stockholm	100	-	50
Korskryddan AB	559116-2499	Stockholm	100	-	-
Korsängen Mark AB	559003-9607	Stockholm	100	-	-
Kryddgården Mark AB	559017-6300	Stockholm	100	-	-
Genova Hus Holding 1 AB	559053-5232	Stockholm	100	50	50
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	-	-
Nackahusen Holding AB	559053-2783	Stockholm	100	-	-
Nacka 5 AB	559006-0900	Stockholm	100	-	-
Nacka 6 AB	559006-0884	Stockholm	100	-	-
Nacka 14 AB	559258-1994	Stockholm	100	-	-
Nacka 8 AB	559006-0934	Stockholm	100	-	-
Nacka 9 AB	559006-0926	Stockholm	100	-	-
Nacka 11 AB	559006-0983	Stockholm	100	-	-
Genova Boländerna 9:11 AB	559014-3805	Stockholm	100	-	-
Genova Boländerna Fastighet AB	556721-2104	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen Holding AB	556898-0311	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	100	-	-
Genova Runö Holding AB	556898-0303	Stockholm	100	-	-
Genova Runö AB	556867-9095	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Holding AB	559076-1523	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Fastighet AB	559076-2257	Stockholm	100	-	-
Genova Borås Holding AB	559076-1556	Stockholm	100	-	-
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	-	-
GenJärn Borås Fastighet AB	556708-2663	Stockholm	100	-	-
GenJärn Borås Fastighet 2 AB	559170-6113	Stockholm	100	-	-
Genova Mackmyra Holding AB	559130-7557	Stockholm	100	-	-
Genova Mackmyra Fastighet AB	556723-4520	Stockholm	100	-	-
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	-	50
Genova Gåshaga AB	559018-9618	Stockholm	100	-	-
Genova Åleviken AB	559170-5065	Stockholm	100	-	-

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr	
				2020-12-31	2019-12-31
Genova Byggnad Holding AB	559004-5059	Stockholm	100	50	50
Genova Sicklaön Holding AB	556898-0436	Stockholm	100	-	-
GenovaFastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	-	-
Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	556872-0931	Stockholm	100	-	-
Genova Baggensfjärden Holding AB	559064-1469	Stockholm	100	-	-
Genova Baggensfjärden Fastighet AB	556898-0121	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta 21:1 Holding AB	559118-9468	Stockholm	100	-	-
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	-	-
Knivsta Gredelby 21:1 AB	559120-3798	Stockholm	100	-	-
Knivsta Särsta 12:1 AB	556966-4450	Stockholm	100	-	-
Genova Sjöborren Holding AB	559130-7581	Stockholm	100	-	-
Genova Sjöborren AB	559076-9898	Stockholm	100	-	-
Genova Mejerskan Fastighet AB	559130-7540	Stockholm	100	-	-
Genova Mejerskan AB	556956-1581	Stockholm	100	-	-
Genova Segersta Fastighet AB	556898-0105	Stockholm	100	-	-
Genova Segersta AB	559278-2857	Stockholm	100	-	-
Genova Nyproduktion AB	556848-2813	Stockholm	100	50	50
Genova Bostad Projektutveckling AB	556864-9098	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 1 AB	556948-7282	Stockholm	100	-	-
Genova Aromatic Holding AB	556948-7431	Stockholm	100	-	-
Genova Saltsjölundens Holding AB	556991-6165	Stockholm	100	-	-
Genova Rosendal Holding AB	556991-6140	Stockholm	100	-	-
Genova Rosendal Holding 1 AB	559100-6746	Stockholm	100	-	-
Genova Bostad AB	556759-5680	Stockholm	100	-	-
Genova 10 AB	556864-8108	Stockholm	100	-	-
Genova 4 AB	556848-2847	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 2 AB	559026-1912	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta Holding AB	559025-2986	Stockholm	100	-	-
Genova Fålhagen Holding AB	559076-3008	Stockholm	100	-	-
Genova Fålhagen Holding 1 AB	559093-9624	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 3 AB	559130-2731	Stockholm	100	-	-
Genova Fast 34 AB	559170-6089	Stockholm	100	-	50
Genova Danmarks-Kumla	559229-5751	Stockholm	100	-	-
Genova PLM AB	556898-0329	Stockholm	100	50	50
Genova PMA Spain SL		Palma	100	-	-
Genova PLM 2 AB	559076-1515	Stockholm	100	62	62
Genova Can Olivier SL		Palma	100	-	-
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	100	50	50
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	100	50	50
Genova Fast 43 AB	559220-2237	Stockholm	100	50	50
Genova Hold 20 AB	559173-1558	Stockholm	100	50	50
Genova Parkering & Service AB	559003-4137	Stockholm	100	50	50
Genova Hold 24 AB	559191-4378	Stockholm	100	50	50
Genova 14 AB	556948-7274	Stockholm	100	208 330	208 330
Genova 99 AB	559204-9406	Stockholm	100	-	-
Genova 98 AB	559204-9422	Stockholm	100	-	-
Summa anskaffningsvärde i moderföretaget				221 918	222 116

Not 21 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Redovisat värde och resultat från andelar i joint ventures framgår nedan. Koncernen äger 50 procent av aktierna i fem olika joint ventures som redovisas som andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde	
				2020-12-31	2019-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	18,0	23,2
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	41,1	41,8
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	31,1	23,5
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	112,3	-
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	76,9	-
				279,4	88,5

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Resultat från andelarna	
				2020-12-31	2019-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	2,3	1,0
GenJärn Borås Holding AB	509076-2984	Stockholm	50	4,6	18,6
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	2,0	5,8
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	-	-
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	46,8	-
				55,7	25,4

Not 22 Koncernmellanhavanden

Långfristiga fordringar		
Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	820,6	581,8
Tillkommande fordringar	502,4	380,0
Avgående fordringar	-152,0	-141,2
Vid årets slut	1171,0	820,6

Kortfristiga skulder		
Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	60,5	140,1
Tillkommande skulder	92,3	24,1
Avgående skulder	-36,4	-103,7
Vid årets slut	116,4	60,5

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen, Mkr		
	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	96,0	8,3
Tillkommande poster	162,2	88,9
Avgående poster	-0,9	-1,2
Summa långfristiga fordringar vid periodens slut	257,3	96,0

Koncernen, Mkr		
	2020-12-31	2019-12-31
Reversfordran	201,1	88,9
Övrig långfristig fordran	50,0	-
Investeringar åt hyresgäster, periodiseras över kontraktets löptid	4,7	5,6
Hyresdeposition	1,5	1,5
Summa långfristiga fordringar	257,3	96,0

Reversfordran om 88,9 mkr förfaller till betalning till 50 procent när det första bygglovet i projektet Viby erhålls. Resterande 50 procent förfaller till betalning fem år efter detta datum. Resterande reversfordran om 112,2 mkr avser avyttringen av fastigheten i Gåshaga till ett med SBB gemensamt joint venture. Den reversen förfaller till betalning vid lagakraftvunnen detaljplan.

Not 24 Hyresfordringar och Kundfordringar

Koncernen, Mkr	2019-20-31	2019-12-31
Kundfordringar	11,9	4,2
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-1,3	-0,2
Kundfordringar – netto	10,6	4,0
Reservering kundfordringar		
Ingående redovisat värde	-0,2	-0,3
Återföring av tidigare gjorda reserveringar		
Bortskrivna fordringar (konstaterad kreditförlust)	0,2	0,3
Årets reserveringar	-1,3	-0,2
Utgående redovisat värde	-1,3	-0,2

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Hyres- och kundfordringar om 1,3 Mkr som reserverats för under rapportperioden omfattas av efterlevnadsåtgärder.

Reserver

Analys av kreditriskexponering i hyres- och kundfordringar	2020-12-31	2019-12-31
Hyres- och kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna:		
<i>Förfallna:</i>		
– Mindre än två månader	0,8	1,3
Totalt hyres- och kundfordringar varken nedskrivna eller förfallna	0,8	1,3
Hyres- och kundfordringar som är förfallna och nedskrivna:		
<i>Förfallna:</i>		
– Mindre än två månader	-	2,6
– Mer än två men mindre än sex månader	-	-
– Mer än sex men mindre än 12 månader	11,1	0,3
– Mer än 12 månader	-	-
Totalt förfallna	11,1	2,9
Varav nedskrivna	-1,3	-0,2
Redovisat värde på kundfordringar	10,6	4,0

Fordringar utgörs i huvudsak av hyres- och kundfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framtåtriktad information. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

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

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Per balansdagen uppgick fullgoda kundfordringar till 10,6 Mkr (4,0).

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

Not 25 Övriga fordringar

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	27,8	121,6
Tillkommande poster	103,6	2,4
Avgående poster	-	-96,2
Summa övriga fordringar vid periodens slut	131,4	27,8

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar i samband med fastighets-transaktioner	101,5	20,0
Fordran på joint ventures	6,5	1,2
Mervärdesskatterelaterade fordringar	13,3	4,5
Fordran hyresgäster avseende anpassningar	5,7	-
Övriga fordringar	4,4	2,1
Summa övriga fordringar	131,4	27,8

Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Fordran på bolag i koncernen redovisade som joint ventures	4,4	0,1
Mervärdesskatterelaterade fordringar	4,8	-
Summa övriga fordringar	9,2	0,1

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Handpenning vid förvärv av pågående nyanläggning	28,2	10,5
Förutbetalda kostnader avseende drift och administration	5,1	3,7
Förutbetalda finansiella kostnader	2,4	9,1
Upplupna intäkter	7,0	60,0
Övrigt	1,6	0,7
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44,2	84,0

Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Handpenning vid förvärv av pågående nyanläggning	3,2	10,5
Upplupna ränteintäkter	-	0,5
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,2	11,0

Not 27 Likvida medel

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	578,4	109,1

Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	514,4	57,0

Not 28 Eget kapital och substansvärde

Aktiekapitalet i moderföretaget Genova Property Group AB uppgår till 52,3 Mkr (0,7) och fördelar sig på 39 576 966 stamaktier och 4 000 000 preferensaktier.

Aktierna har ett kvotvärde på 0,02 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst medan varje preferensaktie motsvaras

av en tiondels röst Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

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

Aktiekapitalets utveckling	Antal aktier	Kvotvärde/Aktie, kr	Aktiekapital, kr
Stamaktier			
Ingående balans 2019	50 000 000	0,01	500 000
Nyemission	11 443 932	0,01	114 439
Utgående balans 2019	61 443 932	0,01	614 439
Fondemission	-	0,01	654 439
Indragning	-30 721 966	0,02	-614 439
Fondemission	-	0,02	40 971 920
Nyemission	8 855 000	0,02	10 626 000
Utgående balans 2020	39 576 966	0,02	52 252 359
Preferensaktier			
Ingående balans per 2019	3 000 000	0,01	30 000
Nyemission	1 000 000	0,01	10 000
Ingående och utgående balans 2020	4 000 000	0,01	40 000
Summa aktiekapital	43 576 966		52 292 359

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare:

	2020-12-31		2019-12-31	
	Mkr	kr/ stamaktie	Mkr	kr/ stamaktie
Eget kapital enligt balansräkningen	2 647,8	66,90	1 726,2	56,19
Återläggning:				
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	324,7	8,20	280,7	9,14
Effekt av ändrad redovisningsprincip	-	-	47,0	1,53
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-89,5	-2,26	-78,6	-12,56
Preferensaktiekapital	-440,0	-11,2	-440,0	-14,32
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,4	-1,98	-78,3	-2,55
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	2 364,6	59,75	1 457,0	47,43

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Beräkningen av resultatet per stam- och preferensaktie för 2020 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 417,9 Mkr (549,7). Resultat per preferensaktie har beräknats utifrån årets utdelning till preferensaktier 42,5 mkr fördelat på 4 miljoner utestående preferensaktier. Resterande del av årets resultat, 375,4 Mkr, har fördelats på 35 149 tusen genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	417,9	549,7
Resultat per stamaktie, kronor	10,69	11,77
Resultat per preferensaktie, kronor	10,50	10,50

Not 29 Upplåning från kreditinstitut

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig		
Förfaller till betalning mellan 1 och 2 år:		
Banklån	133,7	508,7
Förfaller till betalning mellan 2 och 5 år:		
Banklån	2 128,2	1 155,9
	2 261,9	1 664,6
Kortfristiga		
Banklån	288,7	569,5
Upplupen ränta lån	9,4	9,8
	298,1	579,3
Summa upplåning	2 560,0	2 243,9

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 31 december 2020 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.

Under 2020 uppgick nettoupplåningen till 447,0 Mkr (899,5). I anslutning till upplåningen betalas en uppläggningsavgift, vilken periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,1 procent (2,2) per den 31 december 2020 med en genomsnittlig kapitalbindningstid på 3,0 år (3,6).

Not 30 Obligationslån

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Emitterat obligationslån	1 425,0	1 025,0
Återköpta obligationer	-450,0	-341,0
Avgifter att periodisera under lånets löptid	-23,1	-26,7
Upplupen ränta	2,7	2,1
Summa obligationslån	954,6	659,4

Obligationslån avser tre obligationsemissioner som alla är noterade på Nasdaq Stockholm.

Mkr	Emitterat belopp	Ränta	Återköp	Utestående belopp	Förfall/Inlösen
2017/2018	500,0	Stibor 3 mån +5,75	-450,0	50,0	Januari 2021
2019	525,0	Stibor 3 mån +5,25	-	525,0	September 2023
2020	400,0	Stibor 3 mån +4,50	-	400,0	September 2024
Totalt	1 425,0		-450,0	975,0	

Not 31 Kredit- och ränteförfallostruktur

Kredit- och ränteförfallostruktur per 31 december 2020	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
Löptid					
0-1 år ¹	248	3,07%	248	248	0
1-2 år	98	2,09%	98	98	0
2-3 år ²	866	3,90	866	866	0
3-4 år ³	1 899	3,01	2 159	1 899	260
4-5 år	267	2,19	267	267	0
Totalt	3 378	3,17	3 638	3 378	260
Byggnadskreditiv	156	2,85	703	156	547
Totalt	3 534	3,15	4 340	3 534	807
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	2 403	2,04	2 663	2 403	260

1) 50 Mkr avser obligation räntesats 5,75 procent.

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

3) 400 Mkr avser obligation räntesats 4,50 procent.

Koncernen, Mkr	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
2019-12-31					
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⁾	-
4-5 år	1 472	1,94	1 548	1 472	76
Totalt	2 610	3,00	2 700	2 610	90
Byggnadskreditiv	312	2,52	857	312	671
Totalt	2 922	2,95	3 556	2 922	761
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	1 926	2,16	2 016	1 926	90

1) 159 Mkr avser obligation med räntesats 5,75%.

2) 525 Mkr avser obligation med räntesats 5,25%.

Not 32 Övriga långfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Reversskulder	41,0	40,0
Räntebärande lån från aktieägare utan bestämmande inflytande	-	-
Hysesdepositioner	2,1	2,1
Summa övriga långfristiga skulder	43,1	42,1

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Reversskulder	40,0	40,0
Summa övriga långfristiga skulder	40,0	40,0

Redovisade reversskulder i koncernen och moderbolaget avser en revers om 20 Mkr som löper med 4 procent i ränta och med återbetalning i september 2022 samt en revers om 20 Mkr som löper med 4 procent i ränta och med återbetalning i augusti 2022. Övrig reversskuld i koncernen avser en revers om 1 Mkr som löper utan ränta och med återbetalning i september 2022. Reversskulderna är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 33 Övriga skulder

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning pågående projekt	-	50,6
Skulder i samband med fastighets-transaktioner	57,5	14,2
Reversskulder	35,0	-
Momsskuld	22,4	2,0
Personalrelaterade skulder	2,3	1,0
Övrigt	1,9	1,5
Summa övriga skulder	119,1	69,3

Moderbolaget, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Reversskulder	35,0	-
Personalrelaterade skulder	1,5	-
Summa övriga skulder	36,5	-

Redovisade reversskulder i koncernen och moderbolaget avser en revers om 20 Mkr som löper med 4 procent i ränta och med återbetalning i augusti 2021 samt en revers om 15 Mkr som löper med 4 procent i ränta och med återbetalning i augusti 2021. Reversskulderna är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	37,5	25,6
Upplupna kostnader avseende drift och administration	4,9	4,5
Upplupna semesterlöner	1,8	1,5
Upplupna kostnader pågående projekt	1,1	4,5
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45,3	36,1

Not 35 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning. Se not 29 för beskrivning av koncernens upplåning.

Koncernen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	3 161,4	2 220,7
Summa ställda säkerheter	3 161,4	2 220,7

Pantsatta aktier i koncernen uppgår till 1 093,2 Mkr (1 129,5).

Eventalförpliktelser

Koncernen har ställt ut borgensåtagande för andra företag uppgående till 415,5 Mkr (518,7). Vidare har koncernen ställt ut garantier för 0,7 Mkr (0).

Moderbolaget

Moderbolaget har borgensåtaganden för koncernbolag uppgående till 2 515,2 Mkr (2 089,1) och för övriga företag 415,5 Mkr (518,7), totalt 2 930,7 Mkr (2 630,3). Pantsatta aktier uppgår till 13,1 Mkr (13,7).

Not 36 Transaktioner med närstående

Konsultavtal med Henrik Raspe Design AB

Genova Bostad Projektutveckling AB ingick den 16 oktober 2016 ett konsultavtal med det av Henrik Raspe helägda bolaget Henrik Raspe Design AB. Enligt konsultavtalet ska Henrik Raspe Design AB genom Henrik Raspe tillhandahålla tjänster inom bland annat projektutveckling och marknadsföring. Total ersättning under 2020 uppgår till 4,6 Mkr (2,8) exklusive mervärdesskatt.

Transaktioner med Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Genova har under 2020 anlitat Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB, där styrelsens ordförande Mikael Borg är partner, för rådgivning i samband med notering av stam- och preferensaktier på Nasdaq Stockholm, emission av obligationer samt för löpande frågor. Totalt fakturerad och utbetald ersättning under 2020 uppgår till 9,7 Mkr (1,8) exklusive mervärdesskatt.

Transaktioner med Nordier Property Advisors AB

Genova har under 2020 anlitat Nordier Property Advisors AB, där styrelseledamöterna Micael Bile och Andreas Eneskjöld är delägare, i samband med en fastighetstransaktion. Totalt fakturerad och utbetald ersättning under 2020 uppgår till 1,3 Mkr (0,4) exklusive mervärdesskatt.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare under 2020 framgår av not 10.

Inga inköp har gjorts eller ersättningar utbetalts till bolag ägda via joint ventures.

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässig grund.

Not 37 Händelser efter balansdagen

- Genova ökar takten väsentligt i sin pågående byggnation av fastigheter för egen långsiktig förvaltning genom byggstart av projekt i Knivsta och Enköping samt ökad yta i pågående projekt i Norrtälje. Totalt omfattar dessa projekt cirka 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder. Detta innebär att Genovas produktionstakt ökar kraftigt från 438 bostäder i pågående byggnation per 30 september 2020 till över 900 vid utgången av första kvartalet 2021. Projekten uppförs med en tydlig hållbarhetsprofil och kommer att miljöcertifieras. Som ett led i detta har ett nytt grönt ramverk för finansiering fastställts med en second opinion från Cicero.

- Styrelsen för Genova fastställde i januari 2021 nya tillväxtmål för verksamheten samt förlängde affärsplanen till att omfatta perioden fram till utgången av 2025. De operativa målen reviderades upp och ska från och med 2022 öka pågående byggnation av egenproducerade bostäder till 1 500 per år från tidigare 750 samt öka andelen hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av 2023 från tidigare 60 procent vid utgången av 2024. Bolagets finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy är oförändrade.

- I fastigheten Flogsta 47:1 har Genova efter perioden förlängt hyresavtalet med Gluntens Montessoriskola om cirka 6 000 kvm till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. Vidare har hyresavtalet med Leo's Lekland i fastigheten Mackmyra 20:18 om cirka 3 600 kvm förlängts i tre år och löper till och med 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr.

- Under och efter det fjärde kvartalet har nyuthyrningar gjorts om drygt 10 000 kvm i den projektfastighet för lager och logistik i Uppsala som förvärvades i oktober 2020 och som byggstartades direkt efter årsskiftet 2021. Fastigheten kommer att omfatta totalt 21 500 kvm och beräknas stå klar i oktober 2021.

- Genova Property Group AB (publ) ("Bolaget" eller "Genova") har framgångsrikt emitterat gröna hybridobligationer om 500 Mkr under ett ramverk om totalt 1 250 Mkr ("Gröna Hybridobligationerna"). De Gröna Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 675 baspunkter fram till första inlösendagen. Genova avser att ansöka om upptagande till handel av de Gröna Hybridobligationerna på Nasdaq Stockholms Företagsobligationslista för Hållbara Obligationer.

- Under 2021 har Genova förvärvat fyra samhällsfastigheter för 970 Mkr med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 42 300 kvm med tillträde den 31 mars 2021. Fastigheterna är strategiskt belägna i växande områden med bra kommunikationer i Storstockholm. De största hyresgästerna är Internationella Engelska Skolan, Botkyrka kommun, Värmdö Tekniska Gymnasium samt Värmdö kommun som driver Gustavsbergs Gymnasium. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden är cirka 5 år och hyresintäkterna uppgår årligen till cirka 59 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 46 Mkr, varav cirka 80 procent av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med offentligt finansierad verksamhet.

Not 38 Effekter från byte av redovisningsprincip

Genova har beslutat att justera sina tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende bostadsrättsprojekt. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se mer information om de nya redovisningsprinciperna i avsnittet om Redovisningsprinciper. Nedan följer en beskrivning av effekterna på koncernens resultat och balansräkning.

Effekter på resultat och balansräkning

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Enligt tidigare principer har Genova ansett att varje bostadsrättsförening är en fristående juridisk person över vilken koncernen inte hade bestämmande inflytande. Utifrån den bedömningen har bostadsrättsföreningarna inte konsoliderats i koncernredovisningen. IFRS är ett principbaserat regelverk vilket lämnar utrymme för flera bedömningar. Genova har i årsredovisningen för 2019 beskrivit de bedömningar som utgjort grund för tidigare princip att inte konsolidera bostadsrättsföreningarna. Som en följd av Finansinspektionens granskning och bedömning av bostadsprojekt hos andra aktörer i branschen, har det framkommit att Finansinspektionen anser att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras. Genova har följt utvecklingen av dialogen, analyserat den egna affären och tagit beslutet att konsolidera bostadsrättsföreningarna vilket även medför att tidpunkten för när intäkter och kostnader hänförliga till projektet ska redovisas har ändrats.

Intäktsredovisning

Enligt tidigare redovisningsprinciper där bostadsrättsföreningen ansågs vara en fristående juridisk person redovisade Genova intäkter från försäljning av fastighet i samband med att bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten, och intäkter från projektledning av bostadsrättsprojektet i takt med att Genova utförde arbetet. När bostadsrättsföreningen nu anses ingå i koncernen är det istället bostadsköparen som anses vara Genovas kund. Genova redovisar som en följd av detta en intäkt när respektive köpare tillträder bostaden, vilket vanligen sker under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd. Detta har lett till en positiv förändring av Resultat från nyproduktion bostadsrätter om 30,6 Mkr för 2019.

Pågående bostadsrättsprojekt

Som en följd av att Genova behövt byta redovisningsprinciper redovisar Genova bostadsrättsföreningens fastighet och pågående byggnation av bostadsrättsprojekt i balansräkningen under posten: Pågående bostadsrättsprojekt. I balansposten ingår anskaffningsvärdet för fastigheten samt utgifter från den externa entreprenören, och interna utgifter från projektledning av bostadsrättsprojektet. Räntor och andra låneutgifter som uppläggningsavgifter som härrör från finansieringen av bostadsrättsprojektet aktiveras löpande som en del av samma balanspost. Detta har lett

till att omsättningstillgångarna har ökat med 86,4 Mkr för 2019. Samtidigt har fordringar på bostadsrättsföreningarna, redovisade som Upparbetade men ej fakturerade intäkter minskat med 104,4 Mkr för 2019 och Övriga fordringar minskat med 65,9 Mkr för 2019.

Lån från kreditinstitut

I samband med att bostadsrättsföreningar konsolideras inkluderas den upplåning från kreditinstitut som bostadsrättsföreningen har för att finansiera byggnationen av bostadsfastigheten. Detta har lett till en ökning av koncernens externa kortfristiga upplåning från kreditinstitut med 126,4 Mkr för 2019. Fastigheten med det pågående bostadsrättsprojektet är ställt som säkerhet för lånet till kreditinstitutet.

I sammanställning på kommande sidor visas effekterna av den förändrade redovisningsprincipen på koncernens finansiella rapporter för 2019.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-dec 2019 enligt tidigare principer	Jus- tering	Jan-dec 2019 om- räknad
Hyresintäkter	180,6		180,6
Driftskostnader	-37,5		-37,5
Underhållskostnader	-7,6		-7,6
Fastighetsskatt	-5,6	-	-5,6
Summa Fastighetskostnader	-50,7	-	-50,7
Driftsöverskott	129,9		129,9
Central administration fastighets- förvaltning	-12,4		-12,4
Central administration projekt- utveckling	-22,5		-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	25,4		25,4
Finansnetto	-77,5		-77,5
Förvaltningsresultat	42,9		42,9
Resultat från nyproduktion bostads- rätter	26,8	30,6	57,4
Övriga rörelseintäkter	3,2		3,2
Värdetförändringar fastigheter	606,5		606,5
Resultat före skatt	679,4	30,6	710,0
Inkomstskatt	-139,0		-139,0
Periodens resultat	540,4	30,6	571,0
	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	540,4	30,6	571,0
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare	523,7	26,0	549,7
Innehav utan bestämmande inflytande	16,7	4,6	21,3

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	31 dec 2019 enligt tidigare principer	Juste- ring	31 dec 2019 om- räknad
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 661,3		3 661,3
Pågående nyanläggningar	702,0		702,0
Projekteringsfastigheter	56,5		56,5
Nyttjanderättstillgångar	37,2		37,2
Inventarier	4,6		4,6
Uppskjutna skattefordringar	78,6		78,6
Onoterade aktier	-		0,0
Andelar i joint ventures	88,5		88,5
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	-		0,0
Övriga långfristiga fordringar	96,0		96,0
Summa anläggningstillgångar	4 724,7		4 724,7
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	0,0	199,3	199,3
Hysesfordringar och kundfordringar	4,0		4,0
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	104,4	-104,4	0,0
Övriga fordringar	93,7	-65,9	27,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26,6	57,4	84,0
Likvida medel	109,1		109,1
Summa omsättningstillgångar	337,8	86,4	424,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 062,5	86,4	5 148,9
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	0,7		0,7
Övrigt tillskjutet kapital	647,6		647,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 046,6	-47,0	999,6
Innehav utan bestämmande inflytande	78,3		78,3
Summa eget kapital	1 773,2	-47,0	1 726,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	1 664,6		1 664,6
Obligationslån	659,4		659,4
Leasingskuld	34,4		34,4
Övriga långfristiga skulder	42,1		42,1
Uppskjutna skatteskulder	280,7		280,7
Summa långfristiga skulder	2 681,2		2 681,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	452,9	126,4	579,3
Leverantörsskulder	34,1	7,0	41,1
Leasingskuld	4,7		4,7
Aktuella skatteskulder	11,0		11,0
Övriga skulder	69,3		69,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36,1		36,1
Summa kortfristiga skulder	608,1	133,4	741,5
SUMMA SKULDER			
OCH EGET KAPITAL	5 062,5	86,4	5 148,9

Not 39 Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	811 437 424
Årets förlust	-69 964 639
	741 472 784
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	741 472 784
	741 472 784

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

Stockholm den 31 mars 2021

Mikael Borg
Styrelseordförande

Micael Bile
Styrelseledamot

Jan Björk
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Knut Ramel
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2021

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Genova Property Group AB (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 87-139 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är obero-

ende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter är en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning och uppgick den 31 december 2020 till 4 560 Mkr, vilket utgör 67 % av koncernens totala tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Bolaget låter göra externa värderingar två gånger per år på samtliga förvaltningsfastigheter varav en av dessa alltid sker i anslutning till årsskiftet. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet, genom användning av kassaflödesmetoden som baseras på antaganden och bedömningar såsom hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, diskonteringsränta och avkastningskrav. Avkastningskraven är specifika per fastighet och bestäms genom analys av genomförda transaktioner samt fastighetens marknadsposition.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För beskrivning av bolagets värderingsprinciper för förvaltningsfastigheter se not 2 Redovisningsprinciper samt noterna 4 och 15.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat objektivitet, oberoende och kompetens hos de av bolaget anlitade externa värderingsföretagen.

Vi har även utvärderat bolagets process för framtagande av variabler och bedömningar till värderingarna. Vi har för ett urval av fastigheter granskat värderingsmodellen och input i form av hyresintäkter och driftskostnader mot avtal, historiskt utfall samt beslutade investeringsplaner.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi granskat rimligheten i antaganden om diskonteringsränta, avkastningskrav, hyresutveckling, vakans, inflation och drifts- och underhållskostnader samt kontrollberäknat värderingsmodellen.

Vi har granskat lämnade uppgifter i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–86 och 144–145. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2020 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Genova Property Group AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Genova Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 24 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan 2011.

Ängelholm den 31 mars 2021

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till 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 orealiserade 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 stamaktie.

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 orealiserade 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 stamaktie.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

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 aktieägars andel av bolagets resultat efter skatt per stamaktie.

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 per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets långsiktiga substansvärde hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie.

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 stamaktie.

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

Kontraktsvärde 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. Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Information till aktieägare

Årsstämma 2021

Genova Property Group AB håller årsstämma den 7 maj 2021. Mot bakgrund av COVID-19-pandemin genomförs årsstämman enbart genom poströstning med stöd av tillfälliga lagregler. Det kommer inte att finnas någon möjlighet att närvara personligen eller genom ombud på årsstämman.

Rätt att delta och anmälan till bolaget

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per torsdagen den 29 april 2021 och anmält sig för deltagande på bolagsstämman genom att ha avgett sin poströst enligt anvisningarna under rubriken "Poströstning" nedan så att poströsten är Computershare AB tillhanda senast torsdagen den 6 maj 2021. Observera att anmälan till bolagsstämman enbart kan göras genom poströstning.

Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, hos förvaltaren begära att föras in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB för att kunna delta i årsstämman (rösträtsregistrering), så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda

aktieboken per måndagen den 3 maj 2021. Observera att förfarandet också gäller beträffande aktier som ligger på banks aktieägardepå och vissa investeringssparkonton (ISK). Registrering i enlighet med det föregående kan vara tillfällig. Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste även anmäla sig för deltagande på bolagsstämman genom att ha avgett sin poströst enligt anvisningarna under rubriken "Poströstning" nedan så att poströsten är Computershare AB tillhanda senast torsdagen den 6 maj 2021. Anmälan till bolagsstämman kan enbart göras genom poströstning.

Poströstning

Styrelsen har beslutat att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt enbart genom poströstning enligt 20 och 22 §§ lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. För poströstningen ska aktieägare använda det formulär för poströstning och följa bolagets anvisningar som finns tillgängliga på bolagets hemsida, www.genova.se och på bolagets kontor, Smålandsgatan 12, 111 46, Stockholm. Ifyllt och undertecknat formulär för poströstning skickas med post till Computershare AB, "Genovas årsstämma",

Box 5267, 102 46 Stockholm. Kompletta formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast torsdagen den 6 maj 2021. Ifyllt och undertecknat formulär får även inges elektroniskt och ska då skickas till info@computershare.se. Aktieägare kan även avge poströst elektroniskt med BankID via bolagets hemsida, www.genova.se. Om aktieägare avger poströst genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktsformulär tillhandahålls på begäran och finns även tillgängligt på bolagets hemsida, www.genova.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas poströstningsformuläret.

Aktieägare får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är hela poströsten ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor finns i poströstningsformuläret.

Kontakt investor relations

Michael Moschewitz, VD

e-post: michael.moschewitz@genova.se
mobil: 0707 13 69 39

Edvard Schéele, CFO

e-post: edvard.scheele@genova.se
mobil: 0703 99 69 90

Finansiella rapporter

Delårsrapport januari–mars 2021	7 maj 2021
Delårsrapport januari–juni 2021	17 augusti 2021
Delårsrapport januari–september 2021	29 oktober 2021

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor	Genova Gallery
Smålandsgatan 12	Sysslomansgatan 9
111 46 Stockholm	753 11 Uppsala

www.genova.se

