

G E N O V A

Upptagande till handel
av preferensaktier i
Genova Property Group AB (publ)

Sole Global Coordinator



Viktig information

Information till investerare

Detta prospekt ("Prospektet") har enbart upprättats med anledning av ansökan om upptagande till handel av preferensaktier i Genova Property Group AB (publ) ("**Preferensaktierna**", tillsammans med Genova Property Group AB (publ):s stamaktier benämnda "**Aktierna**") på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Genova Property Group AB (publ), vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Med "**Genova**", "**Bolaget**" eller "**Koncernen**" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Genova Property Group AB (publ) eller den koncern i vilken Genova Property Group AB (publ) är moderbolag. Carnegie Investment Bank AB (publ) ("**Carnegie**") är "**Sole Global Coordinator**" i samband med upptagandet till handel av Preferensaktier i Bolaget. Se vidare under "*Definitioner och förkortningar*" för fler definierade termer i Prospektet.

Bolagets Preferensaktier är per dagen för detta Prospekt upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sista dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market är beräknad till den 11 juni 2020. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm är beräknad till den 12 juni 2020. Bolagets Preferensaktier handlas och kommer vid upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm fortsätta att handlas under kortnamnet GPG PREF.

Aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen kan utgöra en brottslig handling i USA.

Prospektet och övrigt till Prospektet hänförligt material får inte distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och regler. Varje person som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid mot nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Godkännande av Finansinspektionen bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller för kvaliteten på Preferensaktierna. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen.

Varken offentliggörandet eller distribution av detta Prospekt ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte förekommit någon ändring i Genovas verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar endast att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "*Risikfaktorer*"). När investerare fattar ett investeringsbeslut bör de göra sin egen bedömning huruvida det är lämpligt att investera i Preferensaktierna. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Genova eller Sole Global Coordinator och ingen av dem ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden.

Sole Global Coordinator åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande eller kommande uttalanden av Bolaget eller Sole Global Coordinator, eller å deras vägnar, i relation till Genova eller Preferensaktierna. Inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed fransäger sig Sole Global Coordinator i den mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som Sole Global Coordinator annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan.

Prospektet finns tillgängligt på Genovas webbplats, www.genova.se, och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet). Övrig information på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisningar.

Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Prospektet ska avgöras av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Framåtriktad information

Prospektet kan innehålla viss framåtriktad information som återspeglar Genovas aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller bedömningar avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Varken Genova eller Sole Global Coordinator lämnar några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Presentation av finansiell information

Om inte annat uttryckligen framgår i detta Prospekt har Bolagets revisor inte granskat eller reviderat den finansiella informationen eller annan information i Prospektet. Finansiell information som rör Bolaget och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, har inhämtats från Bolagets interna bokförings- eller rapporteringssystem. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner i Prospektet exakt med angiven totalsumma.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	93
Risikfaktorer	9	Bolagsstyrning	100
Bakgrund och motiv	17	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	104
Marknadsöversikt	19	Bolagsordning	108
Verksamhetsbeskrivning	35	Legala frågor och kompletterande information	111
Genovas fastighetsbestånd	55	Fastighetsförteckning per den 31 mars 2020	119
Aktuell intjäningsförmåga	64	Definitioner och förkortningar	122
Utvald finansiell information	65	Historisk finansiell information	123
Kommentar till den finansiella utvecklingen	74	Värderingsutlåtanden	164
Kapitalisering och annan finansiell information	89	Adresser	200

Övrig information

Sista dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market	11 juni 2020
Första dag för handel på Nasdaq Stockholm	12 juni 2020
Kortnamn	GPG PREF
ISIN-kod	SE0007526132

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2020	21 augusti 2020
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020	13 november 2020

Prospektets giltighetstid

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen den 5 juni 2020 och ska vara giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet förutsatt att Prospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Sammanfattning

Introduktion och varningar

Detta Prospekt har upprättats med anledning av upptagande till handel av Preferensaktierna i Genova. Bolagets organisationsnummer är 556864-8116 och dess LEI-beteckning är 549300EJ67GY3FS4IN91. Genovas adress är Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm, Sverige med telefonnummer 08-124 443 60. ISIN-koden för Preferensaktierna är SE0007526132.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen den 5 juni 2020. Finansinspektionens adress är Brunnsgatan 3, Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige och Finansinspektionens telefonnummer är 08-408 980 00. Finansinspektionens hemsida är www.fi.se.

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investerare i värdepapper i Bolaget kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt medlemsstaternas nationella rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.

Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram denna sammanfattning, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i värdepapper i Bolaget.

Nyckelinformation om Bolaget

Bolagsform etc.	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med LEI-beteckning 549300EJ67GY3FS4IN91. Dess verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Bolaget bildades och har sin hemvist i Sverige.
Huvudsaklig verksamhet	Bolaget är ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter och bostäder med fokus på Storstockholm och Uppsalaregionen.
Större aktieägare	Per datumet för Prospektet är de största ägarna i Bolaget Micael Bile, som via bolag, innehar 58,00 procent av Aktierna och 64,31 procent av rösterna i Bolaget, Andreas Eneskjöld, som via bolag, innehar 24,80 procent av Aktierna och 27,55 procent av rösterna i Bolaget och Michael Moschewitz, som via bolag, innehar 6,26 procent av Aktierna och 6,92 procent av rösterna i Bolaget.
Direktörer i centralförvaltningen	Bolagets styrelse består av sju ordinarie ledamöter (Mikael Borg, Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Jan Björk, Knut Ramel, Erika Olsén och Maria Rankka). Michael Moschewitz är verkställande direktör och Edvard Schéele är CFO.
Revisor	Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Henrik Nilsson. Adressen till Ernst & Young Aktiebolag är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm och telefonnummer är 08-520 590 00.

Finansiell nyckelinformation för Bolaget

Historisk finansiell nyckelinformation

Resultaträkning

MKR	Från reviderade finansiella rapporter ¹⁾			Ej reviderat ²⁾	
	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår	2020 1 jan – 31 mar	2019 1 jan – 31 mar
Hysesintäkter	180,6	127,7	108,5	54,0	39,4
Driftsöverskott	129,9	92,2	79,1	40,0	26,7
Periodens resultat	571,0	388,3	59,7	190,6	41,7
Resultat per stamaktie ³⁾ , kr	9,53	6,55	0,48	2,93	0,50

1) Hämtade från Genovas reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017, som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information".

2) Hämtade från Genovas ej reviderade, men översiktligt granskade, konsoliderade delårsrapport för perioden januari – mars 2020.

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

Balansräkning

MKR	Från reviderade finansiella rapporter ¹⁾			Ej reviderat ²⁾	
	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår	2020 31 mar	2019 31 mar
Summa tillgångar	5 148,9	3 374,2	2 888,8	5 497,1	3 603,0
Varav fastigheter ³⁾	4 619,1	2 911,9	2 497,4	4 944,0	3 242,1
Summa eget kapital	1 726,2	1 057,4	806,1	1 905,7	1 073,0

1) Hämtade från Genovas reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017, som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information".

2) Hämtade från Genovas ej reviderade, men översiktligt granskade, konsoliderade delårsrapport för perioden januari – mars 2020.

3) Summan av förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter och pågående bostadsrättsprojekt.

Kassaflöde

MKR	Från reviderade finansiella rapporter ¹⁾			Ej reviderat ²⁾	
	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår	2020 1 jan – 31 mar	2019 1 jan – 31 mar
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8,7	305,9	-183,4	40,8	22,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 124,1	-627,3	-136,8	-106,9	-174,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 048,0	410,5	346,5	115,5	93,2

1) Hämtade från Genovas reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017, som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information".

2) Hämtade från Genovas ej reviderade, men översiktligt granskade, konsoliderade delårsrapport för perioden januari – mars 2020.

Specifika nyckelrisker för Bolaget

Risker

Värdeförändringar på Koncernens fastigheter

Fastighetsspecifika faktorer, såsom lägre hyresnivåer, högre vakansnivåer och högre fastighetsutgifter samt marknadsspecifika faktorer, såsom räntenivåer och högre avkastningskrav, kan leda till värdeminskning för Koncernens fastigheter. Mot bakgrund av att Koncernens redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter så skulle en värdeminskning kunna ge upphov till en rad negativa följd effekter för Koncernen, vilka kan få inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är hög. Eftersom värdeminskningar kan ha en betydande effekt på Koncernens finansiella ställning anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan av någon av riskerna är hög.

Risker relaterade till utbrottet av Covid-19

Utbrottet av Covid-19 har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Genova är verksam. Genova påverkas primärt indirekt, genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen där Genova har förvaltningsfastigheter och driver projektutveckling.

I takt med att Genovas hyresgäster utsätts för effekter av utbrottet av Covid-19, så kan Genova komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader samt ökade betalningsfallissemang hos motparter. Detta kan ha flera negativa konsekvenser för Genova och dess fastighetsportfölj samt efterföljande påverkan på Koncernens kassaflöde, omsättning och finansiella ställning.

Samtliga ovanstående risker kopplade till utbrottet av Covid-19 bedöms ha en hög negativ inverkan på Genova. Bolaget bedömer att sannolikheten att riskerna enligt ovan inträffar är hög.

Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostadsrätter och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam inom Storstockholm och Uppsala-regionen, och är följaktligen exponerad för framförallt den regional-ekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader.

Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar Koncernens förvaltningsresultat då räntekostnader utgör en av Koncernens största enskilda kostnader. Förändringar, och förväntningar på förändringar, av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter, vilket i sin tur kan medföra flera negativa följd effekter.

Bolaget anser att sannolikheten för att flera makroekonomiska faktorer som kan ha en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kommer att inträffa är låg, men sannolikheten för att vissa negativa makroekonomiska faktorer kommer att inträffa är hög. De negativa effekterna av sådana faktorer beror på den makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad.

Hyresnivåer och hyresutveckling

Allt annat lika påverkas Koncernens resultat generellt negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Det finns en risk för att Koncernen misslyckas med att hyra ut planerade projekt eller att Koncernens hyresgäster inte förnyar, fullgör eller förlänger sina hyresavtal. Ökade vakansnivåer minskar generellt Koncernens hyresintäkter. Om Genova misslyckas med att uppnå och upprätthålla planerad uthyrningsgrad i nya projekt eller om Genovas vakanser ökar i större skala och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser, anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög. Bolaget anser att sannolikheten för att denna risk kommer inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen.

Koncernen är också beroende av att dess hyresgäster betalar sin hyra i tid och för det fall hyresgästerna inte skulle betala sina hyror när de förfaller (eller inte alls), eller annars inte fullgör sina förpliktelser, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens intäkter och värdet på dess fordringar. Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen. Om riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Risker, forts.*Projektutvecklingsrisker*

En del av Koncernens affärsverksamhet består av projektutveckling. Möjligheten att genomföra projektutveckling med ekonomisk lönsamhet är beroende av att projekten kommer i produktion och slutförs, vilket i sin tur är beroende av ett antal faktorer såsom möjligheten att behålla och rekrytera nödvändig kompetens och erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut.

Möjligheten att genomföra lönsam projektutveckling påverkas vidare av faktorer såsom förändringar i marknadens efterfrågan på bostäder och lokaler och priset på fastigheter i allmänhet, otillräcklig planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter och andra faktorer som kan leda till oväntade kostnader för projekten, till lägre lönsamhet för Koncernen från projektutvecklingen än förväntat och/eller till att värdet på Koncernens fastigheter minskar.

Bolaget anser att sannolikheten för att någon av de ovannämnda riskerna inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Genova har inte någon byggverksamhet i egen regi utan är beroende av byggtreprenörer för all byggnation. Detta medför en utsatthet för Genova i förhållande till pålitligheten och förmågan hos de byggtreprenörer som Genova samarbetar med. Om Genova misslyckas med att ingå giltiga, eller ingår otydliga eller bristfälliga, överenskommelser med byggtreprenörerna utsätts Genova för risken att inte få levererat vad Genova förväntat sig. Kontrakterade byggtreprenörer kan också misslyckas med att fullgöra överenskomna villkor, exempelvis avseende kostnader, kvalitet och leveranstid. Möjligheten att genomföra lönsamma fastighetsprojekt påverkas bland annat av att Genovas upphandlade byggtreprenader levereras och produceras enligt överenskommet pris och tidplan, eftersom Genovas fastighetsprojekt annars kan försenas och fördyras med negativa följdverkningar för Genovas övriga verksamhet, varumärke och resultat.

Miljörisker

Om ingen verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta avhjälpandet av en förorenad fastighet är den part som har förvärvat fastigheten ansvarig för avhjälpandet om den parten kände till föroreningen vid förvärvet eller då borde ha upptäckt den. Detta innebär att krav på avhjälpande under vissa omständigheter kan komma att framställas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller innebära att Koncernens fastigheter minskar i värde. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Räntekostnadsrisker

Koncernen är finansierad huvudsakligen genom räntebärande lån vid sidan av eget kapital. Räntekostnaderna påverkas huvudsakligen av de från tid till annan gällande räntenivåerna. Ökade räntenivåer och ökade räntekostnader kan leda till förändringar i marknadsvärden, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Koncernens resultat. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är medelhög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Finansierings- och likviditetsrisker

Koncernen finansieras till stor del genom räntebärande lån från externa långivare. För det fall att Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter och ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet i stort. Bolaget anser att sannolikheten för risken att inte kunna erhålla ny finansiering eller att refinansiera befintliga faciliteter är låg, men sannolikheten ökar markant vid en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen eller vid en värdeminskning av Koncernens fastigheter. Om risken inträffar och Bolaget inte lyckas erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Per den 31 mars 2020 har Koncernen en likviditet om 403,5 Mkr. För det fall tillgången till löpande finansiering förändras och/eller de makroekonomiska förutsättningarna annars ändras på ett sätt som påverkar Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöden, exempelvis till följd av utbrottet av Covid-19 så kan det påverka Koncernens tillgång till likvida medel negativt, vilket kan leda till ett rörelsekapitalsunderskott i Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Risker, forts.*Finansiella åtaganden*

Koncernen har räntebärande lånefinansiering från kreditinstitut och från obligationsmarknaden. Vissa av Koncernens låneavtal och obligationsvillkor innehåller finansiella åtaganden. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på kort sikt, när Koncernen förvärvar fastigheter genom lån från externa långivare eller vid värdeförsämringer för Koncernens fastigheter. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen och även andra låneavtal, såsom Bolagets obligationslån, sägs upp till omedelbar återbetalning och att säkerheter eller garantiåtaganden realiserar av relevant kreditinstitut, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning, medföra ökade kostnader och/eller leda till att Koncernens tillgängliga tillgångar minskar.

Nyckelinformation om värdepappren*Värdepapprens viktigaste egenskaper*

Värdepapper som tas upp till handel	Befintliga Preferensaktier i Genova Property Group (publ), org.nr. 556864-8116 (ISIN: SE0007526132).
Denominering	Preferensaktierna är denominerade i kronor.
Totalt antal aktier i Bolaget	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 41 666 359,20 kronor, fördelat på 34 721 966 Aktier (varav 30 721 966 stamaktier och 4 000 000 Preferensaktier) med ett kvotvärde om cirka 1,20 kronor per aktie.
Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	Bolagets Preferensaktier har företrädesrätt framför Bolagets stamaktier såvitt avser årlig utdelning. Företräde till utdelning per Preferensaktie uppgår till högst 10,50 kronor per år. Efter att utdelning på preferensaktier (och, i förekommande fall, utdelning av innestående belopp) lämnats i sin helhet på utestående Preferensaktier får bolagsstämman besluta om vinstutdelning på stamaktierna. Upplöses Bolaget före den 25 november 2025 ska Preferensaktierna ha företrädesrätt, framför stamaktierna, att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande (i) 130 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av preferensutdelning jämte (iii) eventuellt innestående belopp uppräknat med ett belopp motsvarande en årlig ränta om tio procent. Upplöses Bolaget från den 25 november 2025 ska Preferensaktierna ha företrädesrätt framför stamaktierna, att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande (i) 110 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av preferensutdelning jämte (iii) eventuellt innestående belopp uppräknat med ett belopp motsvarande en årlig ränta om tio procent. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
Utdelningspolicy	Genovas övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedömer Genovas styrelse att det bäst görs 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.

Var kommer värdepappren att handlas?

Upptagande till handel	Den 3 juni 2020 beslöt Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Bolaget uppfyller gällande noteringskrav på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq Stockholm under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan och att spridningskravet för dess Preferensaktie är uppfyllt. Beräknad första dag för handel är den 12 juni 2020.
------------------------	---

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

Risker	<i>Priset på Genovas Preferensaktier kan vara volatilt och potentiella investerare kan förlora hela eller delar av sin investering</i> Betydande fluktuationer avseende pris och volym kan uppstå till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende Koncernen, Preferensaktierna och deras direktavkastning och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Koncernens resultat, verksamhet och utveckling. Risken att betydande fluktuationer i aktiekurserna för Preferensaktierna inträffar bedöms vara hög. Om riskerna inträffar avseende Preferensaktierna kan det resultera i att kursen för Preferensaktierna faller till nivå som gör att investerare gör en förlust vid avyttring av Preferensaktierna. <i>Genova har aktieägare med betydande inflytande</i> Micael Bile, Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz har tillsammans och var för sig möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Koncernen mot bakgrund av deras aktieinnehav i Bolaget. Detta innebär att andra aktieägars möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom deras rösträtt kan vara begränsad. Bolaget bedömer att risken att huvudägarna kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för minoritetsaktieägarna är låg. <i>Genovas förmåga att lämna aktieutdelning är beroende av flera faktorer</i> Bolaget får endast lämna utdelning om det finns utdelningsbara medel och om bolagsstämman så beslutar. Storleken på en eventuell framtida aktieutdelning som Bolaget kan komma att betala är beroende av flera olika faktorer, bl.a. dess framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöde och kapitalkostnader. Det finns en risk att Genovas verksamhet inte utvecklas på ett sätt som möjliggör framtida utdelningar till Preferensaktierna. Det finns även en risk att Genovas bolagsstämman inte beslutar om aktieutdelning. Dessa risker kan få en hög väsentlig negativ påverkan på investerares direktavkastning från Preferensaktierna. Riskerna kan även påverka Genovas möjlighet att attrahera investerare vars investeringsbeslut i förhållande till Preferensaktierna är beroende av möjligheten att erhålla aktieutdelning. <i>Framtida emissioner kan påverka Preferensaktiernas värde negativt och leda till utspädning</i> Genova kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier, obligationslån eller andra värdepapper. En sådan emission kan påverka priset på Preferensaktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt för befintliga aktieägare.
---------------	--

Nyckelinformation om upptagande till handel av värdepapper

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Emissionsbelopp och emissionskostnader	Bolaget emitterar inte några nya aktier i samband med upptagande till handel på Nasdaq Stockholm och kommer därför inte erhålla några emissionsintäkter. Kostnader hänförliga till upptagande till handel av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq Stockholm uppskattas uppgå till cirka 15 Mkr.
Erbjudandets former och villkor	Ej tillämpligt. Bolaget erbjuder inte några aktier.
Utspädningseffekt	Ej tillämpligt. Bolaget erbjuder inte några aktier.
Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämpligt. Courtage utgår ej.

Varför upprättas detta Prospekt?

Bakgrund och motiv	Genovas Preferensaktie är sedan den 15 december 2015 upptagen till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolagets tidigare kommunicerade ambition är att notera Bolagets Stamaktier på Nasdaq Stockholm under 2020. Mot bakgrund av Covid-19 och marknadssituationen under våren 2020 har Bolaget beslutat att bereda vägen med ett listbyte av Preferensaktierna från Nasdaq First North Premier Growth Market till huvudlistan på Nasdaq Stockholm. Bolaget och dess huvudägare avser dock genomföra en notering av Bolagets Stamaktier på Nasdaq Stockholm så snart Bolaget bedömer att det finns goda marknadsförutsättningar för det. Sådana förutsättningar bedöms kunna föreligga både i närtid eller senare under 2020. En sådan eventuell framtida notering av Bolagets stamaktier förutsätter en ägarspridning som huvudsakligen avses ske genom nyemission av stamaktier. Bolaget bedömer att Bolag som är noterade på Nasdaq Stockholm har en möjlighet att attrahera en bredare grupp investerare än bolag som är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market och enligt styrelsens bedömning kan en bredare tillgång till både svenska och internationella kapitalmarknader främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Att vara noterad på Nasdaq Stockholm innebär även, enligt styrelsens uppfattning, en kvalitetsstämpel som kan ha en positiv effekt på Bolagets varumärke, vilket i sin tur kan gynna Koncernens relationer till kunder, leverantörer och samarbetspartners samt en framtida notering av Bolagets Stamaktier.
Garantiavtal	Ej tillämpligt.
Väsentliga intressekonflikter	Carnegie agerar som Sole Global Coordinator i samband med upptagandet till handel av Preferensaktier i Bolaget. Carnegie har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av upptagandet till handel av Preferensaktier i Bolaget och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Carnegie och dess närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar. Inom den ordinarie löpande verksamheten kan Carnegie och dess närstående genomföra eller inneha en bred uppsättning av investeringar och aktivt handla i skuldebrev och aktier (eller relaterade värdepapper) samt finansiella instrument (vilket kan omfatta banklån och/eller kreditswappar) för egen eller dess kunders räkning, och kan när som helst inneha långa eller korta positioner i sådana värdepapper och instrument. Sådan investerings- och värdepappersverksamhet kan omfatta Bolagets värdepapper och utgivna instrument.

Riskfaktorer

Nedan beskrivs ett antal risker, dels specifika och väsentliga risker avseende Genovas verksamhet, dels specifika och väsentliga risker avseende Preferensaktierna. Riskfaktorerna i detta avsnitt är uppdelade under följande kategorier:

- "Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Genova" med underkategorierna:
 - "Risker relaterade till branschen och marknaden",
 - "Legala och regulatoriska risker", och
 - "Finansiella risker relaterade till Genova", samt
- "Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Preferensaktierna".

När en riskfaktor är relevant i fler än en kategori, presenteras riskfaktorn enbart under den kategori som anses vara den mest relevanta för den aktuella riskfaktorn. Den mest väsentliga riskfaktorn under respektive kategori presenteras först. Övriga riskfaktorer är inte rangordnade efter väsentlighet. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha för Bolaget, Koncernen och eventuella investerare. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med kvantitativ information och/eller en kvalitativ skala med beteckningarna hög, medelhög och låg.

Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Genova

RISKER RELATERADE TILL BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Värdeförändringar på Koncernens fastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Den 31 mars 2020 omfattade Koncernens fastighetsportfölj ett totalt värde om 4 944,0 Mkr (sett i förhållande till Koncernens totala redovisade tillgångar om 5 497,1 Mkr). Fastighetsspecifika faktorer, såsom lägre hyresnivåer, högre vakansnivåer och högre fastighetsutgifter (se riskfaktorer "Hyresintäkter och hyresmarknadens utveckling" och "Fastighetskostnader" nedan), samt marknadsspecifika faktorer, såsom räntenivåer (se riskfaktor "Räntekostnadsrisker" nedan) och högre avkastningskrav (se riskfaktor "Makroekonomiska faktorer" nedan), kan leda till värdeminskning för Koncernens fastigheter. Stora minskningar i fastighetsvärde kan påverka Koncernens möjligheter att behålla finansiering och att erhålla ny finansiering som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet (se riskfaktor "Finansieringsrisker" nedan). Mot bakgrund av att Koncernens redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter så skulle en värdeminskning således kunna ge upphov till en rad negativa följd effekter för Koncernen, vilka kan få inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är hög. Eftersom värdeminskningar kan ha en betydande effekt på Koncernens finansiella ställning anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan av någon av riskerna är hög.

Risker relaterade till utbrottet av Covid-19

Utbrottet av Covid-19, som den 30 januari 2020 klassificerades av världshälsoorganisationen, WHO, som ett internationellt hot mot människors hälsa, har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Genova är verksamt. Genova påverkas primärt indirekt, genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen där Genova har förvaltningsfastigheter och driver projektutveckling (se riskfaktorerna "Makroekonomiska faktorer", "Hyresnivåer och hyresutveckling" och "Kreditrisk" nedan).

I takt med att Genovas hyresgäster utsätts för effekter av utbrottet av Covid-19, så kan Genova komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader (se riskfaktorn "Hyresnivåer och hyresutveckling" nedan) samt ökade betalningsfallissemang hos motparter (se riskfaktorn "Kreditrisk" nedan). Detta kan ha flera negativa konsekvenser för Genova och dess fastighetsportfölj samt efterföljande påverkan på Koncernens kassaflöde, omsättning och finansiella ställning.

En ökad finansiell osäkerhet till följd av utbrottet av Covid-19 kan också försämra tillgängligheten till sådan finansiering som Genova är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell (se riskfaktorn "Beroende av tillgängliga finansieringsalternativ" nedan).

Genova hyr ut en fastighet i Järfälla och en fastighet i Sollen-tuna där det bedrivs long stay-hotell, samt har tecknat hyresavtal, gällande long stay-hotell, för en fastighet i Uppsala som idag används för annat ändamål. Genova projektutvecklar också två planerade hotell på fastigheter i Palma de Mallorca, som ska hyras av Nobis-gruppen. En eventuell negativ inverkan på

hotellbranschen till följd av exempelvis minskat resande och minskad turism kan komma att ha en negativ påverkan på dessa uthyrningar och projekt. För tillfället finns det totalt 223 hotellrum och 35 hotellrum i pågående byggnation.

Samtliga ovanstående risker kopplade till utbrottet av Covid-19 bedöms ha en hög negativ inverkan på Genova. Bolaget bedömer att sannolikheten att riskerna enligt ovan inträffar är hög.

Oavsett fortsättningen för och utvecklingen av utbrottet av Covid-19 är det rimligt att anta att finansmarknaden kommer att vara volatil och att aktiekurser kommer att vara föremål för extraordinära svängningar i en överskådlig framtid. Det finns således en risk att aktiekursen för Preferensaktierna kommer att följa sådan allmän marknadsvolatilitet, oaktat Koncernens operationella och finansiella utveckling i övrigt, och därmed minska i värde.

Beroende av tillgängliga finansieringsalternativ

Genovas affärsmodell bygger på att man kan erhålla nödvändig finansiering vid sidan av eget kapital – dvs. verksamheten är till stor del lånefinansierad. Tillgången på och villkoren för sådant lånekapital är avhängig förutsättningarna för utlåningslikviditet i det finansiella systemet.

I händelse av att en finansiell kris- eller stressituation uppstår och stabiliteten i det finansiella systemet utsätts för störningar eller upphör att fungera så kan Genovas tillgång till finansiering väsentligt påverkas. I samband med finanskrisen 2008 drabbades exempelvis banksektorn i Europa av en brist på likviditet, eftersom möjligheten till upplåning försämrades, vilket i sin tur försämrade tillgången på och villkoren för banklån och även initialt drev upp kreditmarginalerna och därmed låneräntorna. I händelse av en ny finansiell kris- eller stressituation kan det således vara svårt för Genova att ta upp nya lån eller refinansiera befintliga lån, vilket skulle påverka möjligheten för Genova att agera i enlighet med dess affärsmodell. Det skulle få effekt för Bolagets verksamhet och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten att en finansieringsrisk enligt ovan inträffar är låg. Om risken inträffar bedömer Bolaget att den negativa inverkan är hög.

Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostadsrätter och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam inom Storstockholm och Uppsalaregionen, och är följaktligen exponerad för framförallt den regional-ekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader. Av värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter den 31 mars 2020, så är 62 procent hänförligt till Storstockholm, 30 procent hänförligt till Uppsala och 8 procent hänförligt till övriga Sverige. Exempelvis påverkar den lokala ekonomiska tillväxten sysselsättnings- och löneutvecklingen samt efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakans- och hyresnivåer, särskilt i förhållande till kommersiella lokaler. En minskad efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden kan innebära svårigheter att hitta hyresgäster och i förlängningen minskade intäkter för Koncernen.

Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar Koncernens förvaltningsresultat då räntekostnader utgör en av Koncernens största enskilda kostnader (för perioden januari – mars 2020 uppgick Koncernens räntekostnader till 21,7 Mkr). För effekterna på Koncernen avseende förändringar i räntenivåer, se vidare riskfaktor ”*Räntekostnadsrisker*” nedan. Förändringar, och förväntningar på förändringar, av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter, vilket i sin tur kan medföra flera negativa följd effekter (se riskfaktor ”*Värdeförändringar på Koncernens fastigheter*” ovan). Dessutom kan en negativ utveckling på fastighetsmarknaden under tiden för ett projekts genomförande leda till att Koncernens lönsamhet från projektutveckling reduceras, leda till förluster eller att fastigheten inte kan avyttras överhuvudtaget eller endast på mindre förmånliga villkor, vilket i sin tur kan resultera i minskat fastighetsvärde och minskad avkastning.

Bolaget anser att sannolikheten för att flera makroekonomiska faktorer som kan ha en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kommer att inträffa är låg, men sannolikheten för att vissa negativa makroekonomiska faktorer kommer att inträffa är hög. De negativa effekterna av sådana faktorer beror på den makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad. Till exempel anses den potentiellt negativa inverkan av ökade marknadsräntnivåer (se riskfaktor ”*Räntekostnadsrisker*” nedan) eller försämrade tillgång till finansiering (se riskfaktor ”*Finansieringsrisker*” nedan) vara hög, medan den potentiellt negativa inverkan av enbart demografiska förändringar anses vara låg.

Hyresnivåer och hyresutveckling

Allt annat lika påverkas Koncernens resultat generellt negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Den 31 mars 2020 ägde Koncernen 44 förvaltningsfastigheter med 280 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 7 år. De kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis från de tre största hyresgästerna (2019) motsvarar 18 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis. Det finns en risk för att Koncernen misslyckas med att hyra ut planerade projekt eller att Koncernens hyresgäster inte förnyar, fullgör eller förlänger sina hyresavtal. Ökade vakansnivåer minskar generellt Koncernens hyresintäkter. Om Genova misslyckas med att uppnå och upprätthålla planerad uthyrningsgrad i nya projekt eller om Genovas vakanser ökar i större skala och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser, anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög. Den negativa effekten av att planerade uthyrningsgrader eller hyresnivåer i nya projekt inte uppnås är generellt högre än om uthyrningsgrader eller hyresnivåer sjunker i befintligt bestånd. Bolaget anser att sannolikheten för att denna risk kommer inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen.

Koncernen är också beroende av att dess hyresgäster betalar sin hyra i tid och för det fall hyresgästerna inte skulle betala sina hyror när de förfaller (eller inte alls), eller annars inte fullgör sina förpliktelser, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens intäkter och värdet på dess fordringar. Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utveck-

lingen. Om riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Projektutvecklingsrisker

En del av Koncernens affärsverksamhet består av projektutveckling. Den 31 mars 2020 hade Koncernen 4 projekt i produktion, motsvarande ett fastighetsvärde om 1 587 Mkr och en uppskattad uthyrbar area om 29 296 kvadratmeter. Möjligheten att genomföra projektutveckling med ekonomisk lönsamhet är beroende av att projekten kommer i produktion och slutförs, vilket i sin tur är beroende av ett antal faktorer såsom möjligheten att behålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat byggnation, projektplanering, arkitektur och marknadsföring, och dessutom, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på godtagbara villkor. Koncernens projektutveckling är även beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på acceptabla villkor och att Koncernens projekt i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan. Av Koncernens 29 projekt per den 31 mars 2020 så är 4 stycken under produktion och 25 stycken under planering (varav 4 stycken är delägda). Ett av Koncernens operativa mål är att Koncernens årliga pågående produktion av egenproducerade bostäder för egen förvaltning ska öka till 750 bostäder per år från 2021. Per den 31 mars 2020 uppgick den årliga produktionstakten till 473.

Möjligheten att genomföra lönsam projektutveckling påverkas vidare av faktorer såsom förändringar i marknadens efterfrågan på bostäder och lokaler och priset på fastigheter i allmänhet, otillräcklig planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter och andra faktorer som kan leda till oväntade kostnader för projekten, till lägre lönsamhet för Koncernen från projektutvecklingen än förväntat och/eller till att värdet på Koncernens fastigheter minskar. Även förse- ningar i projekten kan minska lönsamheten. Lönsamheten påverkas också av brister och tillkortakommanden som upptäcks och hanteras genom eftermarknadsåtgärder.

Bolaget anser att sannolikheten för att några av de ovan nämnda riskerna inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Genova har inte någon byggverksamhet i egen regi utan är beroende av byggtreprenörer för all byggnation. Detta medför en utsatthet för Genova i förhållande till pålitligheten och förmågan hos de byggtreprenörer som Genova samarbetar med. Om Genova misslyckas med att ingå giltiga, eller ingår otydliga eller bristfälliga, överenskommelser med byggtreprenörerna utsätts Genova för risken att inte få levererat vad Genova förväntat sig. Kontrakterade bygg- entreprenörer kan också misslyckas med att fullgöra överens- komna villkor, exempelvis avseende kostnader, kvalitet och leveranstid. Sådan bristande uppfyllnad kan exempelvis bero på ekonomiska svårigheter hos berörd byggtreprenör, vilket förhindrar denne att leverera vad som överenskommits. Möjligheten att genomföra lönsamma fastighetsprojekt påver- kas bland annat av att Genovas upphandlade byggtreprena- der levereras och produceras enligt överenskommet pris och tidplan, eftersom Genovas fastighetsprojekt annars kan försenas och fördras med negativa följdverkningar för Genovas övriga verksamhet, varumärke och resultat. Under

2019 så har en byggtreprenör som arbetat på uppdrag för Genova gått i konkurs och Genova har övertagit ansvaret för att slutföra uppdraget, vilket medfört förseningar och fördr- ningar för Genova i det aktuella projektet. Mot bakgrund av dessa erfarenheter bedömer Bolaget att sannolikheten för att byggtreprenörer misslyckas med att leverera i enlighet med Genovas förväntan i framtiden är låg. De negativa effekterna av sådana avtalsbrott beror på bristens karaktär och orsak, den makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad. Till exempel anses den potentiellt negativa inverkan av avtals- brott på grund av ekonomisk svårighet hos berörd bygg- entreprenör vara hög och primärt påverka Koncernens lönsamhet och operativa verksamhet, medan den potentiellt negativa inverkan av avtalsbrott avseende kvalitet och leveranstid anses vara medelhög och primärt påverka Koncer- nens finansiella ställning och operativa verksamhet.

Fastighetskostnader

Koncernens driftkostnader består huvudsakligen av kostnader för värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäk- ring. Driftkostnaderna uppgick 2019 till 37,5 Mkr vilket inne- bar 220 kronor/kvm. Koncernen har begränsad kontroll över dessa kostnader. I den utsträckning som öknings i sådana kostnader inte är, direkt eller indirekt, kompenserade i enlighet med villkoren i hyresavtalen, eller genom omförhandling av hyresavtalen såsom i förhållande till hyresökningar, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat, se vidare riskfaktor ”*Värdeförändringar på koncernens fastigheter*” ovan. Bolaget anser att sannolikheten för en ökning av de relativa driftkostnaderna (dvs. oaktat en större fastighetsportfölj och ändrad produktmix) är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som avser att upprätthålla byggnadernas ursprungliga standard och värde. I tillägg till underhållskostnader uppstår normalt ej förväntade utgifter relaterade till justeringar för hyresgäster. Underhållskostnader uppgick under år 2019 till 7,6 Mkr, vilket innebar 45 kronor/kvm (vilket motsvarade en minskning från 65 kronor/kvm för 2018). Oförväntade och stora renoverings- behov kan medföra betydande utgifter för Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är hög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt nega- tiva inverkan är låg.

Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker

Bolagets verksamhet inbegriper fortlöpande fastighetstransak- tioner. Under räkenskapsåret 2019 förvärvade Koncernen 18 fastigheter och avyttrade en fastighet, och under perioden januari–mars 2020 förvärvade Koncernen två fastigheter och ingick avtal om avyttring av 50% av en fastighet. Sådana trans- aktioner är förenade med risker och osäkerheter. Förvärv av fastigheter är t.ex. förenade med osäkerhet beträffande hante- ring av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighets- beslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan resultera i förse- ningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen och att den förvärvade fastighetens värde därför blir lägre än

förväntat. I samband med försäljning av fastighet finns det en risk att anspråk kan framställas mot Koncernen avseende bland annat den sålda fastighetens skick och lämnade garantier.

Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Koncernen har för närvarande en pågående byggnation för en bostadsrättsförening. När Koncernen säljer fastigheter till bostadsrättsföreningar ger Koncernen, utöver sedvanliga garantier avseende fastigheten också vissa garantier och åtaganden i förhållande till projektet, bland annat garantier i förhållande till projektets finansiella kalkyl (innehållandes att Koncernen ska kompensera bostadsrättsföreningen om de uppskattade kostnaderna i projektets finansiella beräkning skulle överskridas) och i förhållande till den ekonomiska planen för projektet. Koncernen har också åtagit sig att förvärva osålda bostadsrätter och Koncernen påverkas följaktligen av minskad vilja och förmåga att betala för bostäder som produceras av Koncernen. Infriandet av dessa garantier och åtaganden kan medföra väsentliga kostnader för Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Koncernen brukar också vara borgensman vid sådan finansiering som ingås av bostadsrättsföreningar i syfte att finansiera föreningens förvärv av Koncernens bostadsutvecklingsprojekt. I det fall sådan bostadsrättsförening är oförmögen att klara av sina skuldtåtaganden och värdet av pantsatt egendom skulle visa sig vara lägre än bostadsrättsföreningens skulder, kan långivarna åberopa de åtaganden som Koncernen har gjort. Sådana åtaganden uppgick totalt till 126 Mkr den 31 mars 2020. Det finns en risk att de förväntade inkomster som beräknats av en bostadsrättsförening inte realiserar eller att en bostadsrättsförening av andra anledningar är oförmögen att möta sina finansiella åtaganden, vilket skulle utlösa Koncernens betalningsförpliktelser enligt åtagandena som ställts ut av Koncernen och därmed medföra väsentliga kostnader för Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Tekniska risker

Koncernens fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsförvärv är förenade med tekniska risker som inkluderar risker förenade med den tekniska statusen på fastigheten, såsom 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 Koncernens fastigheter (inklusive nödvändiga åtgärder avseende fastigheter som redan har sålts). Alla sådana tekniska brister i fastigheter utvecklade av Koncernen kan också utgöra brott mot garantier som Koncernen har lämnat till förvärvare av sådana fastigheter, vilket i sin tur kan medföra ökade kostnader för Koncernen – se t.ex. riskfaktor ”*Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker*” ovan. Bolaget anser att sannolikheten för att de ovannämnda riskerna inträffar är medelhög. Om riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Rollfördelning och beroende av nyckelpersoner

Genovas organisation är uppbyggd kring ett antal individer med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling, finansiering och marknadsföring. Den egna kapaciteten kompletteras med inköpta tjänster, i syfte att ge organisationen flexibilitet och kapacitet att hantera en stor projektvolym trots sin begränsade storlek. Genovas smala organisationsform kan medföra att Koncernen kan åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner avseende bland annat rollfördelning, intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller.

På grund av organisationens begränsade storlek är Koncernen och dess verksamhet vidare beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland Genovas ledande befattningshavare. Genom sin erfarenhet har dessa nyckelpersoner byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Sverige och dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Koncernens verksamhet.

Om Genovas rutiner brister eller leder till felaktiga beslut eller om nyckelpersoner lämnar Genova så kan det ha en medelhög negativ inverkan på Genovas operativa verksamhet. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg.

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

Koncernen är föremål för politiska beslut som påverkar verksamheten

För att Koncernens fastigheter och byggrätter ska kunna nyttjas och utvecklas på avsett sätt krävs olika tillstånd och avgöranden, bland annat, detaljplaner, bygglov och andra typer av fastighetsbildning, som beslutas av lokala myndigheter och kommuner, både på en politisk och offentlig nivå. Det finns en risk att beslut och avgöranden tar längre tid än vad som förväntats av Genova och/eller att Genova inte beviljas de tillstånd eller de avgöranden som behövs för att genomföra och utveckla Koncernens verksamhet på avsett sätt eller att planerade projekt endast kan genomföras till högre kostnader och/eller lägre exploateringsgrad än beräknat eller med förseningar. Detta kan även påverka värdet på Koncernens fastigheter. Dessutom finns det en risk att tillstånd överklagas, och att processerna därför blir väsentligt försenade, eller att etablerad praxis och/eller den politiska miljön i vilken Koncernen verkar förändras på ett för Koncernen oönskat sätt. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är hög. Den 31 mars 2020 var Genova sökanden i fyra ärenden beträffande bygglov och inblandat i 22 planprocesser. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Fastighetsverksamhet påverkas även väsentligt av mer generella politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut rörande exempelvis plan- och byggprocesser, skatter och avgifter, byggkrav (i form av säkerhetskrav, miljökrav, byggstandarder, materialkrav, etc.) och den reglerade hyressättningen på bostadsmarknaden. Dessa regelverk är delvis föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av regelverken. Exempelvis meddelades hösten 2019 en hovrättsdom, där domstolen beslutade om hyressänkning för ett antal nyproducerade hyresrätter i Uppsala. Förändrade regelverk eller om Genovas

tolkning av befintliga regelverk visar sig vara felaktig, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Sedan 2017 finns det möjlighet att söka s.k. investeringsstöd, i samband med byggande av hyresbostäder och bostäder till studerande. Med investeringsstödet följer vissa villkor bland annat rörande hyresnivå (som ej får överstiga en viss normnivå), hyresgästsförmedling (genom kommunala bostadsförmedlingen eller annars enligt öppna och transparenta principer) samt energianvändning. Genovas affärsmodell bygger inte på erhållandet av investeringsstöd och inget av Genovas befintliga projekt får detta. Det kan dock hända att konkurrenter till Genova, som bygger i samma område som Genova, erhåller investeringsstöd, vilket innebär lägre hyresnivåer i området. I förlängningen skulle därmed ett investeringsstöd kunna få en hämmande effekt på hyresnivån i det område där även Genova har fastigheter belägna. Bolaget anser att sannolikheten för att detta inträffar är hög. Om det skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg, eftersom den bedöms vara geografiskt isolerad.

Avtal (såsom exploateringsavtal) och förfaranden (såsom detaljplanerprocesser) i den offentliga sektorn, och de sammanhängande förfarandena, är ofta föremål för en mer utförlig granskning och publicitet än kommersiella avtal mellan privata aktörer. Publiciteten och de politiska aspekterna av offentligt upphandlade avtal med kommuner och myndigheter innebär en ökad risk i förhållande till Koncernens anseende. Negativ publicitet rörande Koncernen, oavsett dess sanningsenlighet, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är hög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Bolaget är från tid till annan beroende av tillfälliga bygglov för att Bolaget eller dess hyresgäster ska kunna bedriva planerad verksamhet på fastighet. För det fall ett sådant tillfälligt bygglov inte skulle beviljas eller förlängas kan planerad eller pågående användning av fastighet behöva ändras eller upphöra, vilket kan ha en negativ påverkan på Bolagets förvaltningsfastighetsportfölj. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Skatterisker

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler samt gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med rådgivning från skattekonsexperten. Det kan dock inte uteslutas att Koncernens tolkning av tillämplig skattelagstiftning och praxis är felaktig eller att sådana regler eller praxis förändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Koncernen kan också, från tid till annan, bli föremål för skattegranskning och skatterevisioner som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter. Vid tidpunkten för upprättandet av detta Prospekt är Genova Veddesta Fastighet AB föremål för skatterevision avseende mervärdesskatt för perioden 2016–2019. Revision av nu aktuellt slag kan pågå under en utdragen tidsperiod och generellt innebär detta att eventuella skattehöj-

ningar inte kan uteslutas före dess att revisionen har avslutats. Koncernens skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen anses vara marknadsmässigt prissatta och huruvida Koncernens tillämpade allokeringssatser vid fördelning av anskaffningsvärden på fastigheter anses vara korrekta.

Vissa ledande befattningshavare har erbjudits och har förvärvat aktier i bolag inom Koncernen. I september 2019 återförvärvade Bolaget sådana aktier från de ledande befattningshavarna genom aktieutbytestransaktioner, beslutade i enlighet med den s.k. Leolagen. Koncernen anser att dessa transaktioner har genomförts på marknadsmässiga villkor. Om någon av dessa transaktioner skulle anses inte vara ingångna på marknadsmässiga villkor finns det dock en risk att tillkommande skatter, räntor eller avgifter påförs Koncernen.

Förändrade skatteregler

Skatt är en betydande kostnadspost för bolagen i Koncernen. Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa regler får således effekter för Koncernen. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor samt regler rörande skattefria avyttringar av aktier skulle således kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Då Koncernens verksamhet är kapitalintensiv påverkas Koncernen av de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som trädde i kraft i Sverige den 1 januari 2019. De nya reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion. De nya reglerna innebär en generell begränsning av ränteavdragsrätten inom bolagssektorn genom införande av en så kallad EBITDA-regel. Begränsningen införs på så sätt att ett bolag endast ges rätt att dra av ett negativt räntenetto (skillnaden mellan bolagets avdragsgilla ränteutgifter och dess skattepliktiga ränteinkomster) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. I samband med införandet av de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna reducerades även bolagsskatten, i ett första steg till 21,4 procent (per den 1 januari 2019) och i ett andra steg från 21,4 procent till 20,6 procent (per den 1 januari 2021).

Koncernens totala utestående räntebärande skuld uppgår den 31 mars 2020 till 3 056,0 Mkr, med en genomsnittlig räntenivå om 2,4 procent (exklusive Bolagets obligationslån, och inklusive sådant obligationslån, 3,1 procent). Beroende på hur Koncernens kapitalstruktur och rörelseresultat ser ut i framtiden kan de nya reglerna, trots sänkningen av bolagsskattesatsen, komma att få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Bolaget anser att sannolikheten för förändringar i skattelagstiftning eller i praxis som resulterar i förändringar av Koncernens skattesituation är hög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Risker relaterade till redovisningsregler och osäkerhet i uppskattningar

Koncernen påverkas av de redovisningsregler som är tillämpliga i de jurisdiktioner inom vilka Koncernen verkar, inklusive IFRS och andra internationella redovisningsstandarder. Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna

kontroll kan i framtiden påverkas av förändringar i eller ändrad praxis i förhållande till tillämpliga redovisningsregler. Exempelvis trädde IFRS 9 och IFRS 15 i kraft i januari 2018 och IFRS 16 i kraft i januari 2019, och dessa standarder är alla tillämpliga på Koncernen. Detta kan resultera i osäkerhet avseende Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll.

Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll genomförs i enlighet med Koncernens tolkning av de redovisningsregler som för närvarande är tillämpliga och det finns en risk att Koncernens tolkning av sådana regler är felaktig. Det finns också en risk att förändringar av tillämpliga redovisningsregler eller en förändrad tillämpning av nu gällande redovisningsregler kommer att påverka Koncernens finansiella resultat, balansräkning och egna kapital. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Redovisning i enlighet med IFRS och allmänt vedertagna redovisningsprinciper kräver att ledningen gör antaganden. Tillgångar och skulder, inkomster, kostnader och ytterligare information som redovisas påverkas av uppskattningar och antaganden. Det faktiska utfallet kan emellertid skilja sig från de uppskattningar och antaganden som gjorts. Vid tidpunkten för Koncernens förvärv eller försäljning av en fastighet kan det göras olika uppskattningar och antaganden, t.ex. avseende sannolikheten för förändringar av detaljplaner, erhållande av bygglov eller att en tilläggsköpeskilling kommer att behöva erläggas, och förändringar av sådana faktorer kan påverka Koncernens intäkter och finansiella ställning, bland annat genom värdeförändringar på Koncernens fastigheter. Bolaget anser att sannolikheten för felaktiga uppskattningar och antaganden är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Miljörisker

Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet är ansvarig för avhjälpande av en förorenad fastighet. Det kan finnas, eller kan tidigare ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av Koncernen som bedriver verksamhet som kan fordra avhjälpande i enlighet med miljöbalken (1998:808).

Om ingen verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta avhjälpandet av en förorenad fastighet är den part som har förvärvat fastigheten ansvarig för avhjälpandet om den parten kände till föroreningen vid förvärvet eller då borde ha upptäckt den. Koncernen äger den 31 mars 2020 44 förvaltningsfastigheter och utvecklingsprojekt om 5 487 bostadsbyggrätter, vilka alla inbegriper fastighetsägande. Detta innebär att krav på avhjälpande under vissa omständigheter kan komma att framställas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att försäkra att fastigheter är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller innebära att Koncernens fastigheter minskar i värde.

Om det skulle ske förändringar av lagstiftning och myndighetskrav kan detta leda till ökade kostnader för avhjälpande eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare kan framtida ändringar i tillämplig lag och tillämpliga förordningar samt myndighetskrav leda till ökade kostnader för Koncernen och försena Koncernens avsedda utveckling av fastigheter.

Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

FINANSIELLA RISKER RELATERADE TILL GENOVA

Finansierings- och likviditetsrisker

Koncernen finansieras till stor del genom räntebärande lån från externa långivare. Den 31 mars 2020 uppgick Koncernens totala utestående räntebärande skuld till 3 056,0 Mkr (av vilka 2 380,0 Mkr till kreditinstitut). Skulder om 1 300 Mkr relaterade till Koncernens investeringsfastigheter refinansierades på fem år hos kreditinstitut under 2019. En del av Koncernens verksamhet består av projektutveckling, vilken kan komma att bli försenad eller påverkas av oväntade eller ökade kostnader på grund av faktorer som kan vara utanför Koncernens kontroll, vilket i sin tur kan leda till att projekten inte slutförs innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte täcks av befintliga låneavtal. För det fall att Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter och ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet i stort. Bolaget anser att sannolikheten för risken att inte kunna erhålla ny finansiering eller att refinansiera befintliga faciliteter är låg, men sannolikheten ökar markant vid en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen eller vid en värdeminskning av Koncernens fastigheter. Om risken inträffar och Bolaget inte lyckas erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Per den 31 mars 2020 har Koncernen en likviditet om 403,5 Mkr, inklusive en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr och en revolverande facilitet om 195 Mkr. 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 bland annat belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För det fall tillgången till löpande finansiering förändras (se riskfaktorn *”Beroende av tillgängliga finansieringsalternativ”* ovan) och/eller de makroekonomiska förutsättningarna annars ändras på ett sätt som påverkar Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöden (se riskfaktorn *”Makroekonomiska faktorer”* ovan), exempelvis till följd av utbrottet av Covid-19 (se riskfaktorn *”Risker relaterade till utbrottet av Covid-19”* ovan), så kan det påverka Koncernens tillgång till likvida medel negativt, vilket kan leda till ett rörelsekapitalsunderskott i Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Räntekostnadsrisker

Koncernen är finansierad huvudsakligen genom räntebärande lån vid sidan av eget kapital. Räntekostnader är Koncernens största kostnadspost och uppgår till 21,7 Mkr för perioden januari – mars 2020 och 66,1 Mkr för räkenskapsåret 2019. Räntekostnaderna påverkas huvudsakligen av de från tid till annan gällande räntenivåerna. Räntekostnaderna påverkas, förutom av volymen räntebärande lån, av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindning. Den 31 mars 2020 uppgick Koncernens genomsnittliga räntenivå till 2,4 procent (exklusive Bolagets obligationslån; och inklusive sådana obligationslån, 3,1 procent).

Marknadsräntorna påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten. De kortfristiga räntenivåerna i Sverige, såsom STIBOR med en löptid på tre månader, som utgör basen för räntans fastställande i en majoritet av Koncernens låneavtal per 31 mars 2020, påverkas huvudsakligen av Riksbankens reporänta, som är en styrmekanism i penningpolitiken. Om inflationen förväntas öka förväntas reporäntan öka och vice versa. Om STIBOR för tre månader skulle ha varit 0,5 procentenheter högre för 2019 skulle Koncernens räntekostnader under det räkenskapsåret ha varit 74,7 Mkr. Ju större andel av Koncernens räntebärande lån som omfattas av räntebindning och desto längre den är, desto längre tid tar det innan en förändring av underliggande räntenivå påverkar Koncernens räntekostnader. Ökade räntenivåer och ökade räntekostnader kan leda till förändringar i marknadsvärden, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Koncernens resultat. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är medelhög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Kreditrisk

Koncernens befintliga och potentiella motparter/hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med ingångna hyresavtal. Det kan vidare inträffa att Koncernen inte får betalt för de fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av till företag eller bostadsrättsföreningar. Inför projektstarter avseende bostadsrätter ingås även förhandsavtal avseende hyra eller förvärv av bostadsrätter. Dessa förhandsavtal är bindande i enlighet med Bostadsrättslagen (1991:614), men det kan inte uteslutas att de personer som ingått förhandsavtal när bostadsrätt ska tecknas saknar förmåga att betala insatsen enligt förhandsavtalet eller i övrigt inte fullgör sina skyldigheter enligt avtalet, vilket i förlängningen kan påverka de garantier som Koncernen lämnat till berörd bostadsrättsförening (se riskfaktorn *”Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker”* ovan). Koncernen har även ingått och kan komma att ingå föravtal avseende uthyrning av ännu inte färdigställda fastigheter. Om sådana föravtal inte följs av motparten är det inte säkert att Koncernen kan erhålla full kompensation för motpartens underlåtenhet att ingå hyresavtal i enlighet med föravtalet. Koncernens motparters möjlighet att fullfölja ingångna avtal med Koncernen påverkas av de makroekonomiska

förutsättningarna (se riskfaktorn *”Makroekonomiska faktorer”* ovan), exempelvis till följd av utbrottet av Covid-19 (se riskfaktorn *”Risker relaterade till utbrottet av Covid-19”* ovan), vilket kan påverka Koncernens tillgång till likvida medel negativt, samt leda till ett rörelsekapitalsunderskott i Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken att enskild motpart ej kan fullfölja sina åtaganden mot Koncernen skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg, men den negativa inverkan ökar till hög om flera motparter hamnar i samma situation. Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen.

Finansiella åtaganden

Koncernen har räntebärande lånefinansiering från kreditinstitut och från obligationsmarknaden. Den 31 mars 2020 uppgick Koncernens totala utestående räntebärande skuld till 3 056,0 Mkr (av vilka 2 380,0 Mkr till kreditinstitut). Koncernens räntebärande skuld till kreditinstitut är säkerställd genom inteckningar i och pantsättning av fastigheter, internreverser och aktier i dotterbolag och genom borgensåtaganden från moderbolag. Bolag inom koncernen har också utfärdat borgensåtaganden för lån som tagits upp av bostadsrättsföreningar i förhållande till deras förvärv av utvecklingsprojekt från Koncernen.

Vissa av Koncernens låneavtal och obligationsvillkor innehåller finansiella åtaganden. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på kort sikt, när Koncernen förvärvar fastigheter genom lån från externa långivare eller vid värdeförsämringar för Koncernens fastigheter. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen och även andra låneavtal, såsom Bolagets obligationslån, vilka innehåller så kallade cross default-bestämmelser (dvs. en uppsägningsgrund på grund av att en uppsägningsgrund enligt ett annat kreditavtal eller finansiellt åtagande föreligger) sägs upp till omedelbar återbetalning och att säkerheter eller garantiåtaganden realiserar av relevant kreditinstitut, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning, medföra ökade kostnader och/eller leda till att Koncernens tillgängliga tillgångar minskar. Vissa låneavtal som ingåtts av Koncernen ger långivaren en rätt att säga upp avtalet om den ställda säkerheten bedöms vara otillräcklig. Koncernen har bland annat finansiella åtaganden som innebär att Koncernens soliditet inte får understiga 25 procent och att Koncernens nettoskuld-sättning inte får överstiga 70 procent av Koncernens fastighetsvärde. Följaktligen kan en allmän nedgång på fastighetsmarknaden (se riskfaktorerna *”Makroekonomiska faktorer”* och *”Värdeförändringar på Koncernens fastigheter”* ovan) leda till att Koncernen ej uppfyller sina finansiella åtaganden vilket i sin tur kan leda till att låneavtal sägs upp och att panträtter eller garantiåtaganden realiserar och/eller i övrigt påverka Bolagets verksamhet negativt. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

RISKFAKTORER SOM ÄR SPECIFIKA OCH VÄSENTLIGA FÖR PREFERENSAKTIERNA

Priset på Genovas Preferensaktier kan vara volatilt och potentiella investerare kan förlora hela eller delar av sin investering

Betydande fluktuationer avseende pris och volym kan uppstå till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende Koncernen, Preferensaktierna och deras direktavkastning och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Koncernens resultat, verksamhet och utveckling. Exempelvis kan aktiemarknaden anse att potentiella fastighets- och marknadsspecifika samt makroekonomiska faktorer kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och utveckling i sådan negativ omfattning att betydande fluktuationer i aktiekursen för Preferensaktierna uppstår (se *"Makroekonomiska faktorer"* och *"Värdeförändringar på Koncernens fastigheter"* ovan). Därutöver kan Koncernens resultat och framtidsutsikter komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare.

Risken att betydande fluktuationer i aktiekurserna för Preferensaktierna inträffar bedöms vara hög (se riskfaktorn *"Risker relaterade till utbrottet av Covid-19"* ovan). Om riskerna inträffar avseende Preferensaktierna kan det resultera i att kursen för Preferensaktierna faller till en nivå som gör att investerare gör en förlust vid avyttring av Preferensaktierna.

Genova har aktieägare med betydande inflytande

Genova har per dagen för detta Prospekt 30 721 966 stamaktier och 4 000 000 Preferensaktier utgivna. Micael Bile (styrelseledamot i Genova) innehar genom bolag per dagen för detta Prospekt 58,00 procent av det totala antalet Aktier och 64,31 procent av det totala antalet röster i Genova, Andreas Eneskjöld (styrelseledamot i Genova) innehar genom bolag per dagen för detta Prospekt 24,80 procent av det totala antalet Aktier och 27,55 procent av det totala antalet röster i Genova och Michael Moschewitz (verkställande direktör i Genova) innehar genom bolag per dagen för detta Prospekt 6,26 procent av det totala antalet Aktier och 6,92 procent av det totala antalet röster i Genova. Micael Bile, Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz har tillsammans och var för sig möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Koncernen och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bl.a. utdelning på Aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägars möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom deras rösträtt kan vara begränsad. Bolaget bedömer att risken att huvudägarna kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för minoritetsaktieägarna är låg.

Bolagets förmåga att lämna aktieutdelning är beroende av flera faktorer

Bolaget får endast lämna utdelning om det finns utdelningsbara medel och om bolagsstämman så beslutar. Storleken på en eventuell framtida aktieutdelning som Bolaget kan komma att betala är beroende av flera olika faktorer, bl.a. dess fram-

tida resultat, finansiella ställning, kassaflöde och kapitalkostnader och måste framstå som försvarlig med hänsyn till de krav som verk-samhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets 4 000 000 Preferensaktier har, enligt Bolagets bolagsordning, förtur till en årlig utdelning uppgående till 10,50 kronor per Preferensaktie före eventuell utdelning till stamaktier. Om ingen sådan preferensaktieutdelning lämnats, eller om endast vinstutdelning understigande den årliga preferensaktieutdelningen om 10,50 kronor per Preferensaktie har lämnats, så medför Preferensaktierna rätt att i tillägg till framtida preferensaktieutdelning erhålla ett belopp motsvarande skillnaden mellan vad som skulle betalats ut i den årliga preferensaktieutdelningen och det utbetalade beloppet (och detta belopp ska äga förtur före eventuell utdelning till stamaktier).

Det finns en risk att Genovas verksamhet inte utvecklas på ett sätt som möjliggör framtida utdelningar till Preferensaktierna. Det finns även en risk att Genovas bolagsstämman inte beslutar om aktieutdelning. Dessa risker kan få en hög väsentlig negativ påverkan på investerares direktavkastning från Preferensaktier. Riskerna kan även påverka Genovas möjlighet att attrahera investerare vars investeringsbeslut i förhållande till Preferensaktierna är beroende av möjligheten att erhålla aktieutdelning.

Utdelningsbegränsning i lånevillkor

Enligt Genovas befintliga utdelningspolicy så bedömer styrelsen att värdeskapande för Bolagets aktieägare de närmaste åren bäst görs genom återinvestering av kassaflödet i verksamheten vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på Aktierna. Även om förutsättningar för vinstutdelning till Aktierna uppstår så innehåller villkoren för Bolagets obligationslån vinstutdelningsbegränsningar såtillvida att Bolaget inte får lämna någon aktieutdelning om inte vissa finansiella villkor (kovenanter) är uppfyllda (se *"Finansiella åtaganden"* ovan). Om sådana finansiella villkor inte är uppfyllda förutsätter en aktieutdelning att Bolaget erhåller godkännande från långgivaren eller, i förekommande fall, obligationsinnehavarnas agent. Det finns följaktligen en risk att Bolaget inte erhåller sådana godkännanden, vilket skulle innebära att ingen utdelning kan lämnas för Aktierna även om det finns utdelningsbara medel. Om ingen utdelning kan lämnas skulle det få en hög väsentlig negativ inverkan på investerares direktavkastning. Bolaget bedömer risken som låg att aktieutdelning inte kan ske på grund av att de finansiella villkoren inte är uppfyllda och att Bolaget inte erhåller erforderligt godkännande från långgivaren, obligationsinnehavarna eller agenten.

Framtida emissioner kan påverka Preferensaktiernas värde negativt och leda till utspädning

Genova kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier, obligationslån eller andra värdepapper. En sådan emission kan påverka priset på Preferensaktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt för befintliga aktieägare.

Bakgrund och motiv

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

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

Den 31 mars 2020 bestod Genovas fastighetsportfölj av 44 förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde om totalt 4 097,5 Mkr, en uthyrbar yta om totalt 173 540 kvm och ett totalt årligt hyresvärde om 231 Mkr. Förvaltningsfastigheterna är uppdelade i kategorierna kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. Kommersiella fastigheter utgör 63 procent av det totala fastighetsvärdet, 71 procent av den totala uthyrbara ytan och 61 procent av det totala årliga hyresvärdet. Samhällsfastigheter utgör 37 procent av det totala fastighetsvärdet, 29 procent av den totala uthyrbara ytan och 39 procent av det totala årliga hyresvärdet. Den 31 mars 2020 omfattade Genovas projektportfölj 344 126 kvm uthyrbar yta, varav 70 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, och 30 procent av bostadsrätter och kommersiella fastigheter. 87 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsalaregionen. Den 31 mars 2020 hade Genova 473 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation. Geografiskt är Genovas fastighetsportfölj koncentrerad till främst Storstockholm och Uppsalaregionen. 62 procent av det totala fastighetsvärdet, 59 procent av den totala uthyrbara ytan samt 57 procent av det totala årliga hyresvärdet utgörs av fastigheter i Storstockholm, 30 procent av det totala fastighetsvärdet, 28 procent av den totala uthyrbara ytan samt 32 procent av det totala årliga hyresvärdet utgörs av fastigheter i Uppsalaregionen och 8 procent av det totala fastighetsvärdet, 13 procent av den totala uthyrbara ytan samt 11 procent av det totala årliga hyresvärdet utgörs av fastigheter på andra platser.

Genova antog i februari 2020 nya finansiella och operativa mål. Bolagets övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare, vilket mäts som tillväxt i såväl långsiktigt substansvärde¹⁾ som förvaltningsresultat per stamaktie över en konjunkturcykel. Genovas mål är att uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie om minst 20 procent. Vidare ska hyresintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter uppgå till minst 60 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2024. Vid utgången av 2021 ska pågående byggnation av egenproducerade bostäder uppgå till minst 750 per år.

Genovas Preferensaktie är sedan den 15 december 2015 upptagen till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolagets tidigare kommunicerade ambition är att notera Bolagets Stamaktier på Nasdaq Stockholm under 2020. Mot bakgrund av Covid-19 och marknadssituationen under våren 2020 har Bolaget beslutat att bereda vägen med ett listbyte av Preferensaktierna från Nasdaq First North Premier Growth Market till huvudlistan på Nasdaq Stockholm. Bolaget och dess huvudägare avser dock genomföra en notering av Bolagets Stamaktier på Nasdaq Stockholm så snart Bolaget bedömer att det finns goda marknadsförutsättningar för det. Sådana förutsättningar bedöms kunna föreligga både i närtid eller senare under 2020. En sådan eventuell framtida notering av Bolagets stamaktier förutsätter en ägarspridning som huvudsakligen avses ske genom nyemission av stamaktier. Bolaget bedömer att Bolag som är noterade på Nasdaq Stockholm har en möjlighet att attrahera en bredare grupp investerare än bolag som är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market och enligt styrelsens bedömning kan en bredare tillgång till både svenska och internationella kapitalmarknader främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling. Att vara noterad på Nasdaq Stockholm innebär även, enligt styrelsens uppfattning, en kvalitetsstämpel som kan ha en positiv effekt på Bolagets varumärke, vilket i sin tur kan gynna Koncernens relationer till kunder, leverantörer och samarbetspartners samt en framtida notering av Bolagets Stamaktier.

Bolagets styrelse ansvarar för innehållet i Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm den 5 juni 2020

Genova Property Group AB (publ)
Styrelsen

1) Inklusive eventuella värdeöverföringar.



Jaktvarvet, Nacka

Marknadsöversikt

Nedan följer en kortfattad och översiktlig beskrivning av de marknader där Genova är verksamt. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som den regionala fastighetsmarknaden där Genova verkar.

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Genovas marknadsposition som tillhandahålls i detta avsnitt är, om inte annat anges, baserade på en marknadsrapport, som tagits fram för Bolagets räkning av den externa konsultfirman Evidens BLW AB ("Evidens") på uppdrag av Bolaget och mot ersättning. Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt privata och offentliga aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden och har sin kontorsadress på Sibyllegatan 32, 114 43 Stockholm. Evidens har inget väsentligt intresse i Genova. Marknadsrapporten har inkluderats i Prospektet med godkännande av den företrädare hos Evidens som godkänt att innehållet i den här delen av Prospektet används för prospektändamål. Marknadsrapporten baseras på såväl interna som externa källor såsom faktauppgifter från Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, OECD, Värderingsdata, JLL, Stockholms bostadsförmedling AB, Datscha, Brunswick Real Estate, Evidens, Nordea och SEB. Genova anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar.

Den information som tillhandahålls i nedanstående avsnitt, och som har inhämtats från tredje part, har återgivits korrekt och, såvitt Genova känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av sådan tredje part, har ingen information utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Genovas marknad

Genova är verksamt inom de två områdena fastighetsförvaltning samt projektutveckling. Bolagets projektutveckling inriktas främst mot hyresrätter och samhällsfastigheter såsom skolor, förskolor, äldre- och omsorgsboenden, vilka byggs på egenutvecklad mark för egen långsiktig förvaltning.

KONJUNKTUR OCH EKONOMISK UTVECKLING

Global och svensk ekonomi

Sveriges ekonomi påverkas påtagligt av utvecklingen i omvärlden. Sedan 2017 har BNP-tillväxten i omvärlden dämpats mot mer normala nivåer. Orsaken är en försvagning av den globala industrikonjunkturen samtidigt som osäkerhet kring handelsrelationer i olika delar av världen inneburit att företagens investeringsvilja och handel har dämpats. Det gäller inte minst i Tyskland och USA. Samtidigt upprätthölls förtroendet inom

tjänstesektorn och detaljhandeln utvecklades relativt starkt. Fram till utbrottet av Covid-19 förväntades en svagare omvärldskonjunktur och dämpad inhemsk efterfrågan innebära att BNP-tillväxten skulle dämpas från cirka 2,5 procent i genomsnitt de senaste åren till mellan drygt en procent och upp till två procent i genomsnitt per år 2019–2022.¹⁾ Tillväxten förväntades bli måttlig under 2020 men förväntades öka gradvis från slutet av 2020 till följd av starkare inhemsk efterfrågan.

I takt med att konjunkturen, redan före utbrottet av Covid-19, hade gått in i en fas med långsammare tillväxt hade också utvecklingen på arbetsmarknaden dämpats. Under 2019 ökade sysselsättningen i en långsammare takt jämfört med tidigare samtidigt som arbetslösheten steg något. Under 2020 förväntades, före utbrottet av Covid-19, en ytterligare dämpning i sysselsättningstillväxten samtidigt som uppgången i

arbetslösheten förväntades bli måttlig. Sysselsättningsgraden förväntades dock ligga kvar på en historiskt och internationellt sett hög nivå. Utvecklingen, före utbrottet av Covid-19, innebar således ett balanserat konjunkturläge där resursutnyttjandet bedömdes vara nära en normal nivå under hela prognosperioden.

Redan före utbrottet av Covid-19 började en lägre tillväxttakt sätta avtryck på arbetsmarknaden innebarandes att hushållens inkomster förväntades växa i en långsammare takt än tidigare. Före utbrottet av Covid-19 bedömdes hushållens reala disponibelinkomster växa med cirka 1,5–2,0 procent under 2019–2022.²⁾ Stigande realinkomster för hushållen, i kombination med en stabilisering av läget på bostadsmarknaden under 2018 och 2019, förväntades innebära en relativt stabil konsumtionstillväxt enligt de olika prognosinstitutens bedömningar.³⁾

1) Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2020, Konjunkturinstitutet Konjunkturläget, december 2019, SEB Nordic Outlook, februari 2020 och Nordea Economic Outlook, januari 2020.

2) Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2020.

3) Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2020.

Före utbrottet av Covid-19, hade inflationsförväntningarna fallit till nivåer strax under 2,0 procent och Riksbanken förväntades därför vänta med att höja reporäntan. Riksbankens räntebana indikerade, före utbrottet av Covid-19, att styrräntan skulle höjas blygsamt med några tiondels procent först under andra halvan av år 2022. Marknadsförväntningarna i form av terminsprissättning under vintern 2020 indikerade att marknaden gjorde en liknande bedömning.¹⁾

Den samlade bedömningen av konjunkturläget under 2020 och de närmaste åren var sammanfattningsvis att tillväxttakten i ekonomin hade växlat ner men att konjunkturläget var relativt balanserat med fortsatt hög sysselsättning, fortsatt stigande disponibel inkomster och långsamt stigande räntor. Med dessa förutsättningar bedömdes att hushållens efterfrågan på bostäder borde förbli god.

De flesta bedömare²⁾ är överens om att de ekonomiska effekterna av Covid-19-utbrottet kommer att bli mycket stora. Detta innebär att global BNP bedöms minska med 1–2 procent under 2020 jämfört med tidigare prognoser som förutspådde en tillväxt om cirka 3 procent.³⁾ För svensk tillväxt betyder det att BNP förväntas minska med 3 till 7 procent under 2020.⁴⁾ Hushållens efterfrågan på bostäder påverkas negativt i

och med att också sysselsättningen och hushållens inkomster förväntas minska.⁵⁾

Utvecklingen av den ekonomiska geografin i Sverige

SCB:s befolkningsstatistik visar att det under 2019 bodde mer än fem miljoner invånare i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med omland och den största delen av Sveriges sysselsättnings- och befolkningstillväxt under de senaste decennierna har återfunnits i dessa regioner.

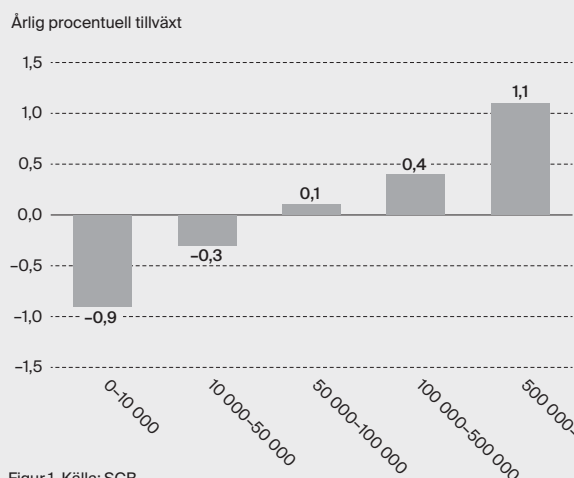
Utvecklingen har varit väntad eftersom modern teori och forskning talar för geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser. Forskningsområdet brukar benämnas "Den nya ekonomiska geografin" (NEG). I korthet innebär denna teoribildning att stora stadsregioner blir större och global konkurrens i växande utsträckning handlar om konkurrens mellan stora och allt större stadsregioner.⁶⁾ Dynamiken kan förklaras genom att företag i första hand attraheras till stora marknadsplatser, med stor och tät efterfrågan, och då företag söker sig dit växer den lokala marknaden och ger en ännu större potential för förnyelse och tillväxt. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större marknader är klusterfördelar, mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster.

Ekonomisk tillväxt och förnyelse kan därför inte förstås som en allmän nationell process. Huvudrollen spelas av urbana ekonomier, som skapar lokala marknader (pendlingsregioner). Ju större regioner desto större lokala hemmamarknader som kan hysa särskilda lokala resurser och en mångfald av specialiserade verksamheter, som ger konkurrensfördelar och ekonomisk välfärd. Förklaringen är att fasta kostnader för specialiserade resurser och verksamheter kan fördelas på fler. Storlek och mångfald ökar i växelverkan vilket gör att tillväxten i befolkning och sysselsättning i större regioner till stor del blir självgenererad.

Utvecklingen i Sverige bedöms fortsätta mot en ökad geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser till stora stadsregioner.³⁾ Trenden mot en ökad geografisk koncentration till stora stadsregioner är inte unik för Sverige utan gäller i hela Västeuropa.

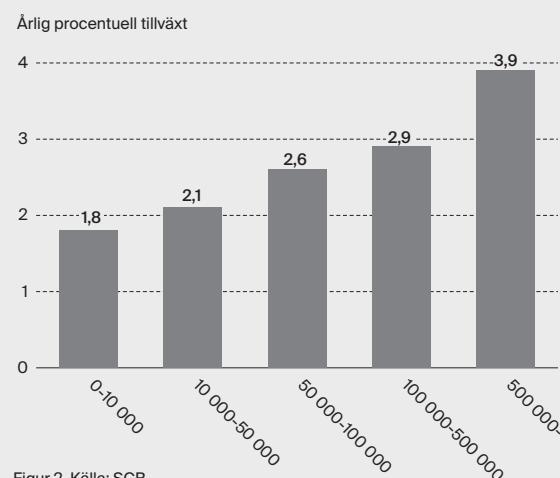
Genovas två marknader Storstockholm och Uppsala-regionen utgör Sveriges största regionala marknad enligt SCB. Utifrån SCB:s indelning, vilken baseras på pendlingsmönster, tillhör Uppsala med pendlingsomland Stockholms lokala arbetsmarknadsregion. Regionen redovisar både snabb tillväxt i befolkning och total lönesumma, se figur 1 och 2.

Årlig procentuell befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader 1995–2018



Figur 1. Källa: SCB.

Årlig procentuell tillväxt av total lönesumma i landets lokala arbetsmarknader 1995–2018. Fasta priser

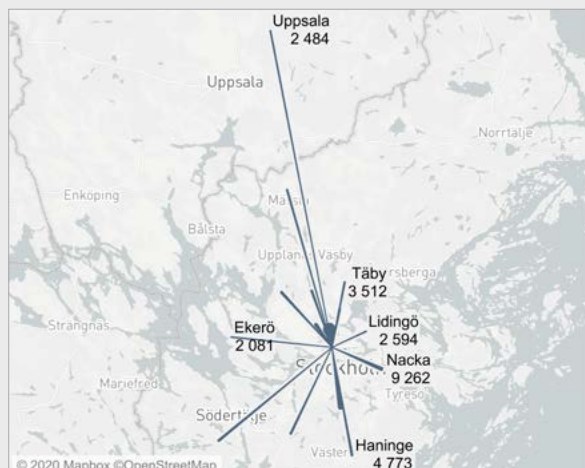


Figur 2. Källa: SCB.

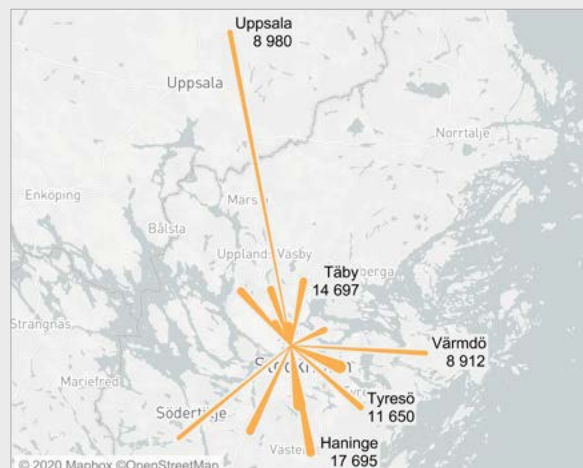
- 1) Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2020.
- 2) Prognoser från Sveriges Riksbank, Konjunkturinstitutet, SEB och Handelsbanken, april och maj 2020.
- 3) Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2020.

- 4) Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2020.
- 5) Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2020.
- 6) The Spatial economy: Cities, Regions and international Trade; Fujita, Krugman och Venables, 1999.

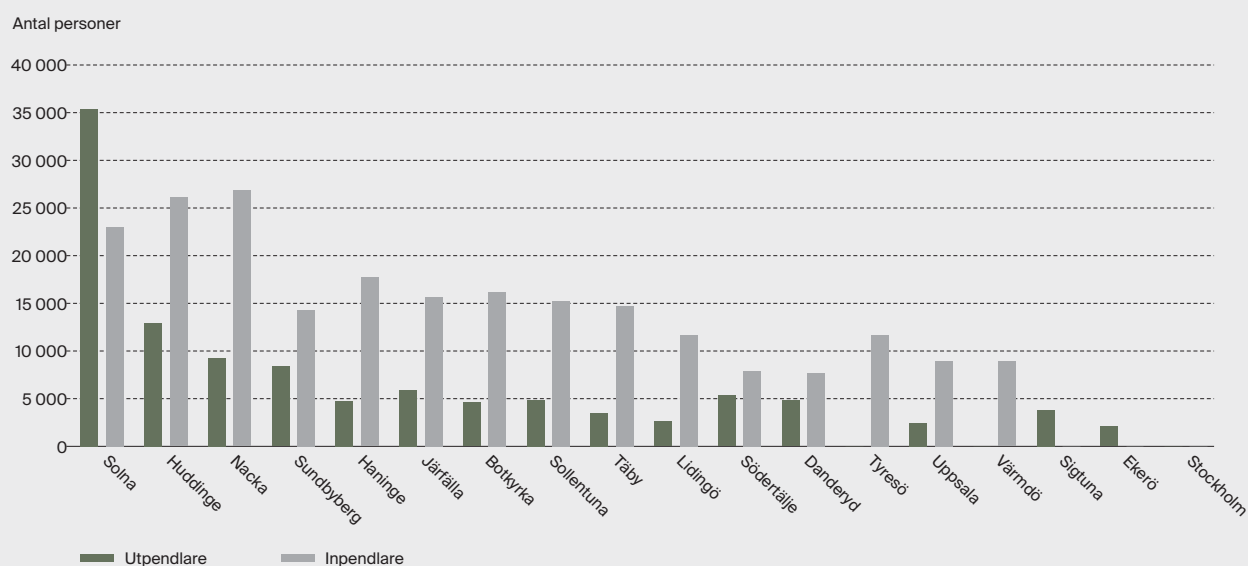
Utpendling från Stockholm



Inpendning till Stockholm



De största ut- respektive inpendlingskommunerna, 2018



Figur 3. Källa: SCB.

Stockholmsregionen utgör tillsammans med de två övriga storstadsregionerna, Göteborg och Malmö, den storleksgrupp av lokala arbetsmarknader som redovisar den långsiktigt högsta tillväxttakten. Genovas lokala geografiska marknad är således väl positionerad utifrån ett tillväxtperspektiv. Mätt som antalet dagliga pendlare redovisar Uppsala lika stor inpendling till Stockholm som

exempelvis Värmdö, Södertälje och Danderyd, figur 3. Uppsalas integration i Stockholms lokala arbetsmarknad är således påtaglig.

Statistik över befolkningsutvecklingen på kortare sikt talar för fortsatt befolkningstillväxt. Befolkningstillväxten i Stockholmsregionen, exklusive Uppsala (här definierad som den tidigare självständiga Uppsalaregionen)¹⁾

var mätt på årstakt cirka 1,5 procent tredje kvartalet 2019 och i den tidigare Uppsalaregionen 2,2 procent vid samma tidpunkt, vilket är en historiskt hög tillväxttakt, se figur 4. Den höga tillväxttakten förklaras av att positiva flytt- och födelsenetton är på historiskt sett höga nivåer.

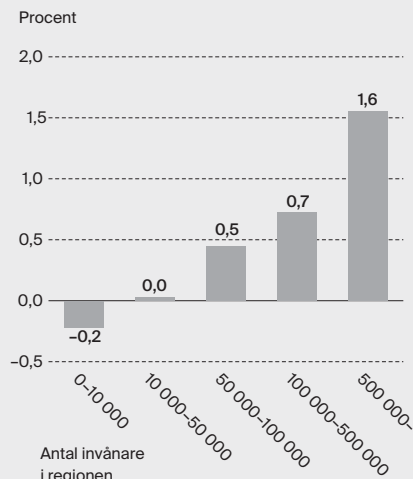
1) Enligt SCB:s tidigare indelning av lokala arbetsmarknadsregioner utgjorde Uppsala med pendlingsomland en egen självständig pendlingsregion. I den följande texten avses med "Uppsalaregionen" denna tidigare indelning för att på så sätt skilja ut Uppsalamarknaden från Stockholmsmarknaden (i det följande definierad som Stockholms lokala arbetsmarknadsregion.)

Befolkningstillväxt i storstadsregioner Kvartal jämfört med motsvarande kvartal året innan



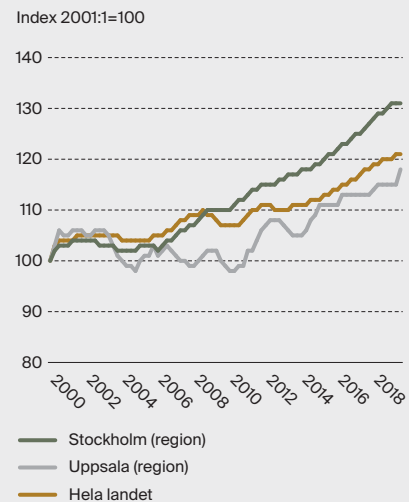
Figur 4. Källa: SCB.

Årlig procentuell tillväxt av sysselsättningen i landets lokala arbetsmarknader 1995–2017



Figur 5. Källa: SCB.

Förändring av antalet sysselsatta, 4-kvartals glidande medelvärde



Figur 6. Källa: SCB.

Även sysselsättningen koncentreras på lång sikt till de största regionerna, figur 5. En viktig förklaring till god regional tillväxt i form av befolkningstillväxt och tillväxt i lönesumma är att både Stockholm och Uppsala, definierade som de tidigare separata regionerna, redovisat god tillväxt i sysselsättning sedan år 2010, se figur 6. Också de senaste åren har sysselsättnings-tillväxten varit god.

Sammanfattningsvis har Genovas marknader uppvisat god tillväxt i befolkning, lönesumma och sysselsättning.

Utbrottet av Covid-19 förväntas på lång sikt inte drabba storstadsregionerna hårdare än andra regioner i landet. Tvärtom, under tidigare kriser har storstadsregionerna påverkats minst negativt. Genovas marknader,¹⁾ Storstockholm och Uppsalaregionen, förväntas även fortsättningsvis att prestera starkt.

SVERIGES FASTIGHETSMARKNAD I KORTHET

Investeringsvolymen på Europas fastighetsmarknader var år 2019 cirka 300 miljarder EUR varav investeringarna i Sverige utgjorde 22 miljarder EUR, vilket motsvarar sju procent av de totala

europiska investeringarna.²⁾ Endast Tyskland, Storbritannien, Frankrike och Nederländerna redovisade en större investeringsvolym än Sverige. Det gör Sverige till den femte största fastighetsmarknaden i Europa sett till transaktionsvolym samt den mest likvida marknaden i hela Europa år 2019 sett till en genomsnittlig årlig omsättning av fastighetsstocken under perioden 2009–2019 om 6,3 procent, följt av Storbritannien med 5,8 procent. 22 procent av transaktionsvolymen hade utländska köpare i Sverige år 2019.

Särskilt bostadshyresfastigheter som investeringsobjekt har ökat i attraktivitet under den senaste 20-årsperioden.³⁾ De senaste årens låga ränteläge har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och föranlett en hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden med en transaktionsvolym om drygt 155 Mdkr under 2018. Siffran är något lägre än rekordåret 2016, men i nivå med 2017. Bostadsfastigheter stod för 50 Mdkr av transaktionsvolymen och utgjorde därmed det största segmentet motsvarande en tredjedel av total omsättning (se även figur 27 under rubriken "Hyresrätten som investeringsobjekt").⁴⁾

Nedan fördjupas marknadsbeskrivningen fördelat på fastighetsslagen bostäder, samhällsfastigheter respektive kommersiella fastigheter.

BOSTADSMARKNAD

Bostadsefterfrågan och bostadsutbud på Genovas marknader

Bostadsefterfrågans styrka bestäms både av den demografiska och den ekonomiska utvecklingen på olika lokala bostadsmarknader. Bostadsefterfrågans styrka kan avläsas ur prisutvecklingen på lokala marknader, men påverkas också av bostadsutbudets struktur på de lokala marknaderna och hushållens boendepreferenser. Sammantaget påverkar dessa variabler hushållens betalningsvilja för hyresbostäder.

Demografisk utveckling

Den demografiska utvecklingen på Genovas marknader talar för ett fortsatt stort behov av nya bostäder. Prognoser för befolkningsutvecklingen på både kortare och längre sikt talar för fortsatt befolkningstillväxt i kommunerna, se figur 7.

1) SCB, 2020.

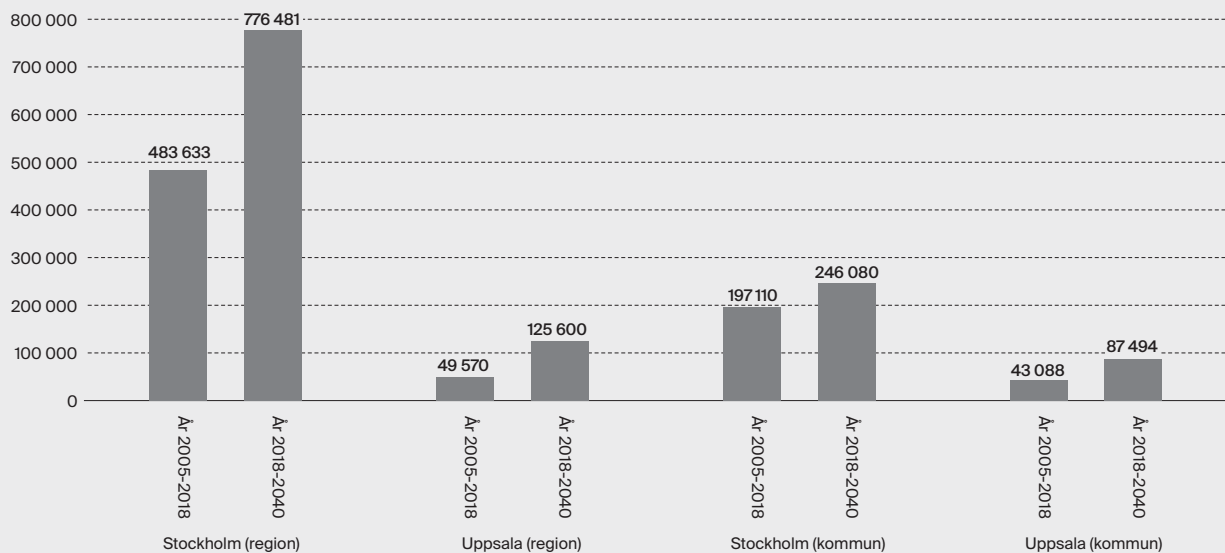
2) Pangea Property Outlook 2020 – Nordics, februari 2020.

3) JLL, Nordic Outlook, våren 2019.

4) Transaktionsvolym per fastighetstyp (2019). Källa: Nordanö.

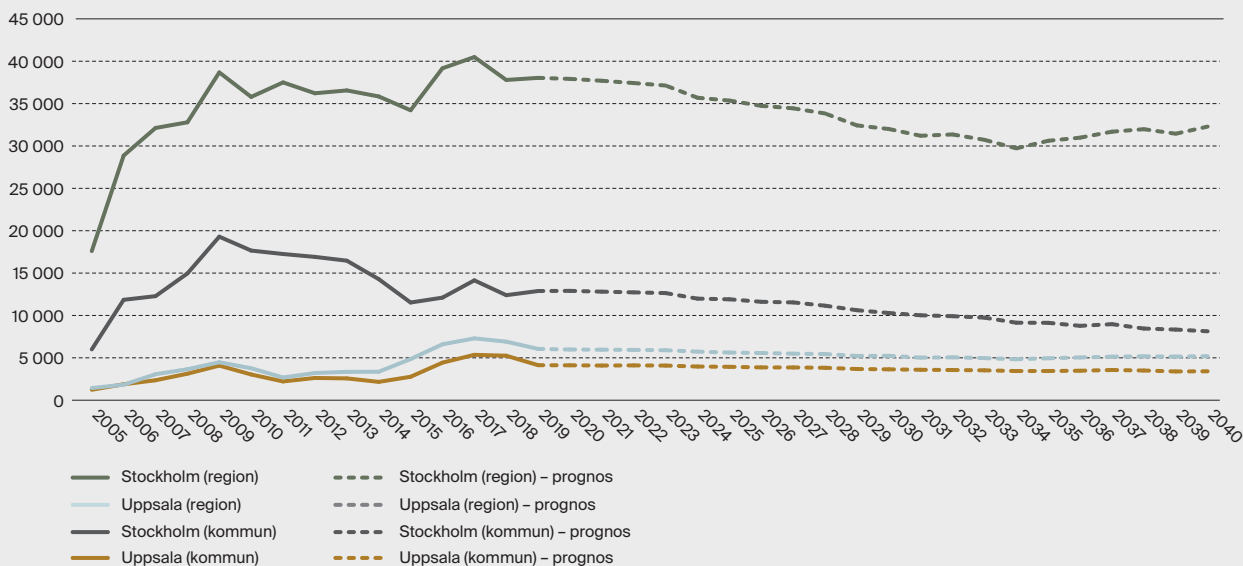
Befolkningsökning samt prognos

Antal personer



Befolkningsförändring samt prognos

Antal personer

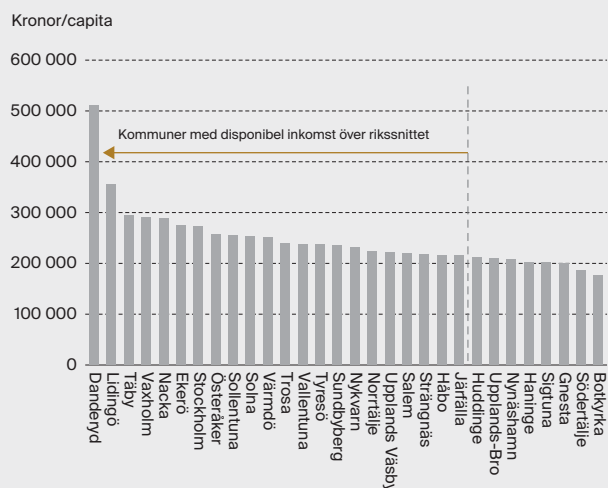


Figur 7. Källa: SCB.

Fram till år 2035 förväntas Stockholms stad växa med cirka 190 000 invånare (20 procent) och Uppsala kommun med cirka 65 000 invånare (29 procent). Motsvarande förväntad befolkningsökning i den tidigare Stockholms-

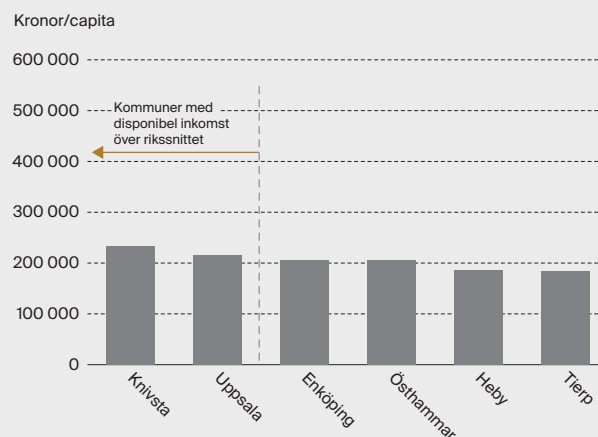
regionen under samma tidsperiod är cirka 580 000 och i den tidigare Uppsalaregionen drygt 90 000. Totalt för hela den integrerade regionen förväntas befolkningsökningen uppgå till cirka 670 000 till år 2035.

Disponibel inkomst per capita i Stockholmsregionen 2017. Fasta priser



Figur 8. Källa: SCB.

Disponibel inkomst per capita i Uppsala-regionen 2017. Fasta priser



Figur 9. Källa: SCB.

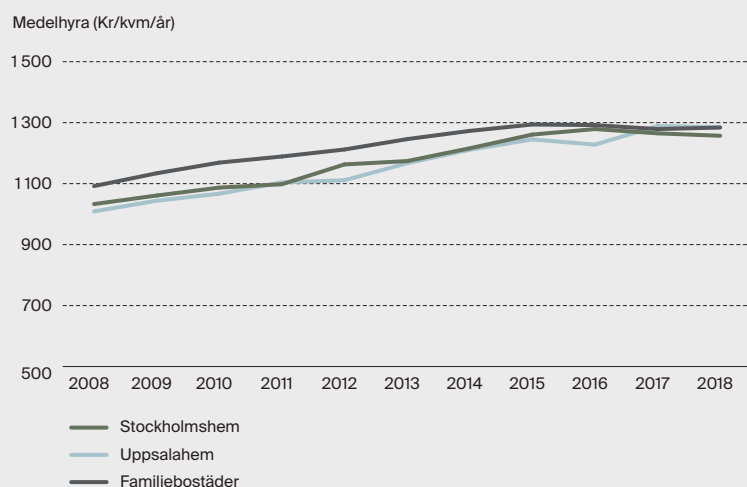
Förutom befolkningstillväxt präglas Genovas marknader av relativt goda nivåer för hushållens disponibla inkomster, se figurerna 8–9. Flera lokala bostadsmarknader i Storstockholm och Uppsala-regionen redovisar disponibla inkomster väsentligt över genomsnittet

för riket som uppgår till 214 000 kronor per capita.

Data över både hyresnivåer och hyresutvecklingen över tid för den befintliga stocken av hyresbostäder i de allmännyttiga bostadsföretagen samt över inkomstutvecklingen i Stockholms

stad och Uppsala kommun visar att inkomstutvecklingen varit starkare än hyresutvecklingen, se figur 10. Det indikerar en god utveckling av betalningsförmågan bland många hushåll.

Hyresutveckling i allmännyttan i Stockholm och Uppsala. Fasta priser



Figur 10. Källa: Årsredovisningar för respektive företag och Evidens.

Bostadsrättspriser och byggande

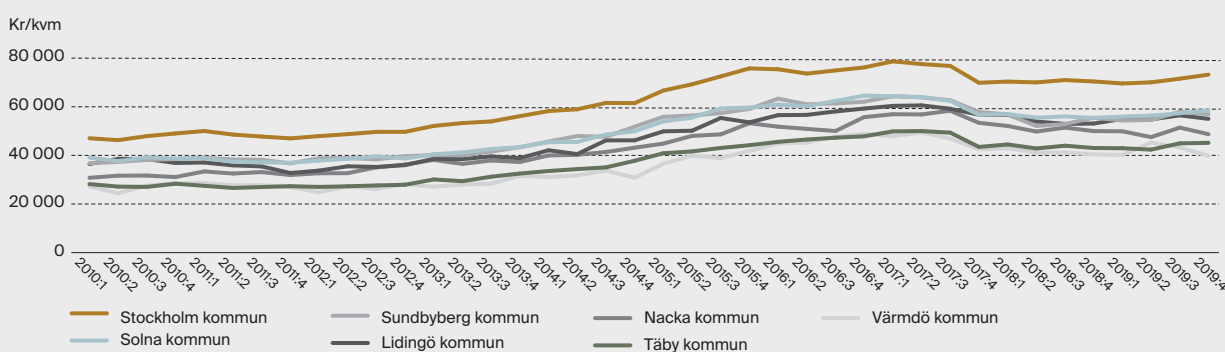
Den goda demografiska utvecklingen, det låga ränteläget samt den starka BNP-tillväxten och utvecklingen på arbetsmarknaden de senaste åren har inneburit att bostadsefterfrågan ökat.¹⁾ En tydlig indikator på bostadsefterfrågans styrka är prisutvecklingen på bostadsrätter och småhus. Prisstatistik

visar att bostadsrättspriserna på flertalet av Genovas marknader stigit påtagligt de senaste åren – priserna föll under andra halvan av 2017 för att stabiliseras under 2018 och öka något under 2019, se figurerna 11–13.

En trolig förklaring till prisnedgången under 2017 är nya riktlinjer från myndigheterna vilket resulterat i en påtagligt skärpt kreditgivning från

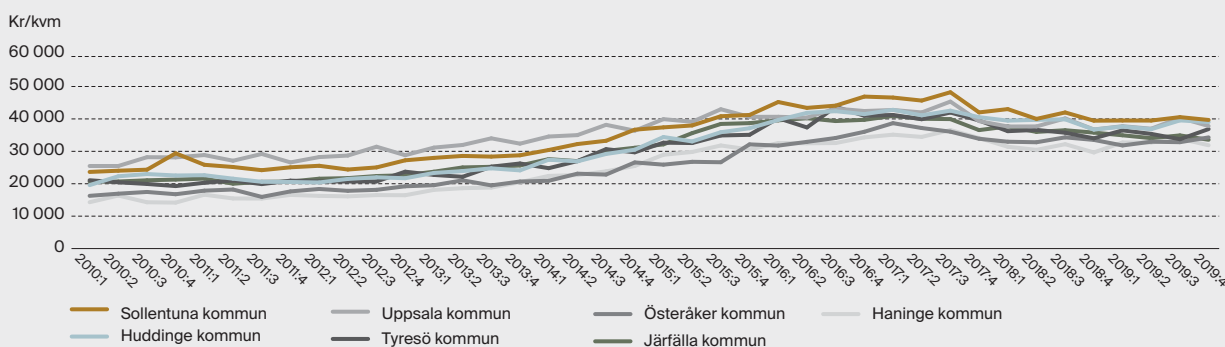
bankerna, som försvårat för grupper av hushåll, inte minst unga vuxna och andra kapitalsvaga hushållsgrupper, att kunna lånefinansiera ett bostadsköp. På några regionala marknader har också ett ökat utbud i form av färdigställda nya bostäder bidragit till att prisutvecklingen har dämpats.²⁾

Bostadsrättsprisutveckling 2010:1–2019:4. Fasta priser



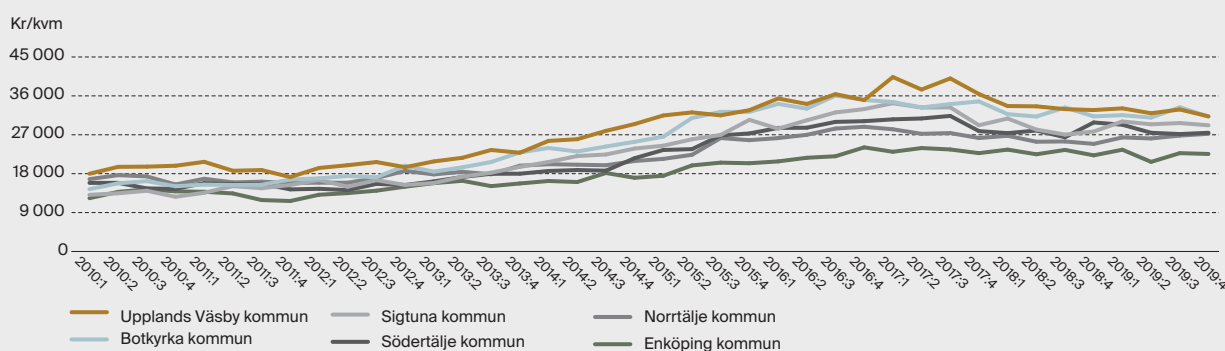
Figur 11. Källa: Värderingsdata och Evidens.

Bostadsrättsprisutveckling 2010:1–2019:4. Fasta priser



Figur 12. Källa: Värderingsdata och Evidens.

Bostadsrättsprisutveckling 2010:1–2019:4. Fasta priser

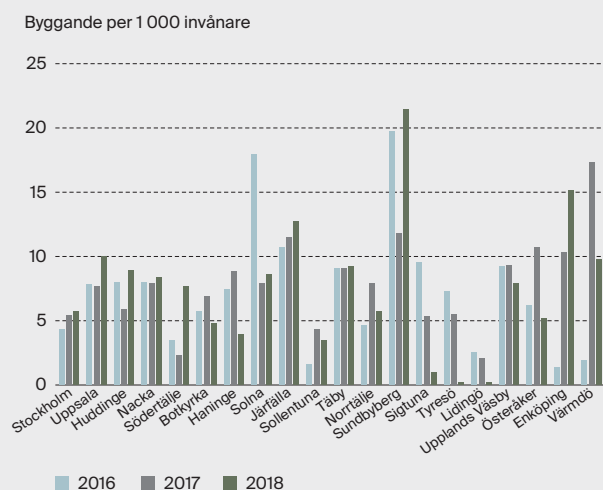


Figur 13. Källa: Värderingsdata och Evidens.

1) Evidens, Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.

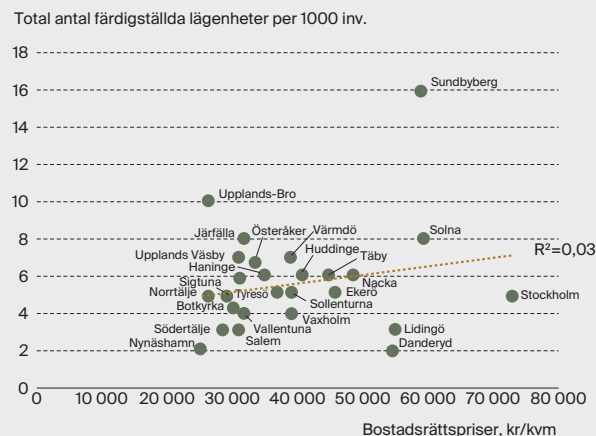
2) Evidens, Vem ska finansiera framtidens bostäder?, 2018

Byggnad (färdigställda bostäder) per 1 000 invånare i utvalda kommuner år 2016–2018



Figur 14. Källa: SCB.

Totalt antal färdigställda bostäder 2013–2018 per 1 000 invånare och pris för BR 2019:2



Figur 15. Källa: SCB.

De gynnsamma befolknings-, sysselsättnings-, inkomst- och ränteutvecklingarna resulterade i en relativt snabb ökning i bostadsbyggandet fram till 2017 då priserna sjönk. På ett antal marknader föll byggvolymerna under 2018 medan de var mer stabila och till och med ökade på vissa andra marknader, se figur 14.

Några av Genovas lokala marknader, i Storstockholm och Uppsala-regionen, redovisar ett högt byggande per 1 000 invånare, medan andra redovisar ett lågt bostadsbyggande. I exempelvis Sundbyberg, Upplands Bro, Järfälla och Solna var byggandet högt. Nynäshamn, Södertälje, Lidingö och Danderyd redovisar däremot ett lågt byggande. I Nynäshamn och Södertälje kan det låga byggandet möjligen förklaras av en lägre prisnivå som indikerar något lägre efterfrågetryck, se figur 15. I Danderyd och Lidingö är däremot inte efterfråga-

trycket lågt, utan det låga byggandet förklaras av markrestriktioner och lokal mark- och planpolitik.

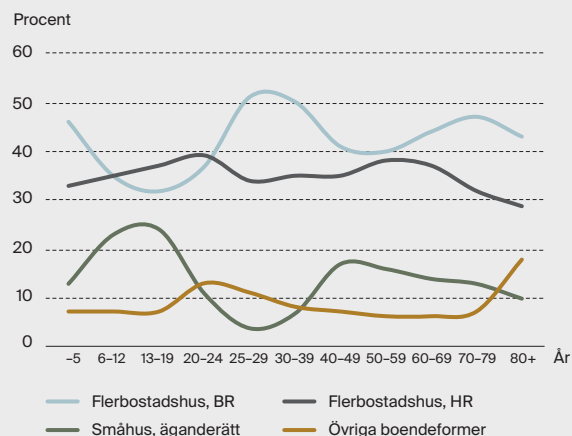
BOENDEPREFERENSER

Införda kreditrestriktioner talar för att efterfrågan på hyresbostäder har ökat. Beräkningar visar att det i exempelvis Stockholms stad krävs 40 procent högre bruttolinkomst efter kreditåttstramningen för att få ett bolån som täcker 85 procent av priset på den genomsnittliga Stockholmsettan.¹⁾ Effekten är att 60 procent av de som skulle ha fått ta upp bostadslån före kreditåttstramningen nu utestängs från möjligheten att ta bostadslån. Hushåll som saknar tillräckligt sparkapital som motsvarar kraven på kontantinsats för köp av bostadsrätt eller småhus, eller som inte kan eller vill skuldsätta sig, kan därför i högre grad rikta sin efterfrågan mot hyresmarknaden.

Det är dock inte bara finansieringsvillkor som påverkar hushållens boendepreferenser. Data över hushållens boendesituation och frågeundersökningar ger stöd för att efterfrågan på hyresbostäder också beror på olika lokala marknadens demografiska struktur och utbudet på den lokala bostadsmarknaden. Analys visar att den nuvarande strukturen på den bostadsmarknad där ett hushåll bor påverkar preferenserna. Kommuner med stor andel boende i flerbostadshus upplåtna med hyres- eller bostadsrätt redovisar en större andel hushåll som föredrar dessa boendeformer. Kommuner som i hög utsträckning består av småhus har en stor andel hushåll som föredrar småhus. Tillgången på en viss boendeform återspeglas således i hushållens preferenser.²⁾

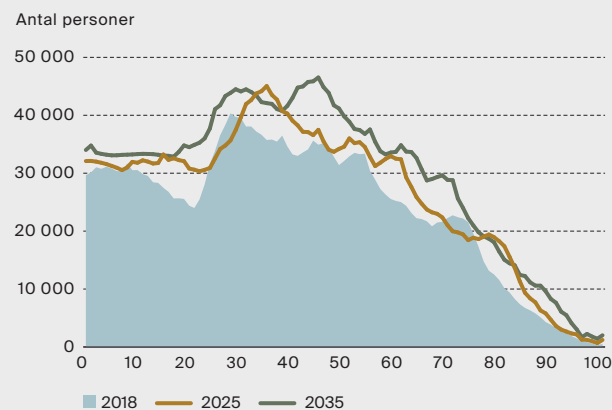
1) Svensson, Lars EO, Amortization Requirements, Distortions, and Household Resilience: Problems of Macroprudential Policy II. Stockholm School of Economics, CEPR, and NBER (2019).
2) Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, Region Skåne (2019).

Andel personer per boendeform och ålder i Stockholm kommun 2019



Figur 16. Struktur på bostadsmarknaden i Stockholms stad. Källa: SCB.

Befolkning i Stockholm (region) efter ålder



Figur 17. Prognos över befolkningstillväxt i Stockholms stad. Källa: SCB och Evidens.

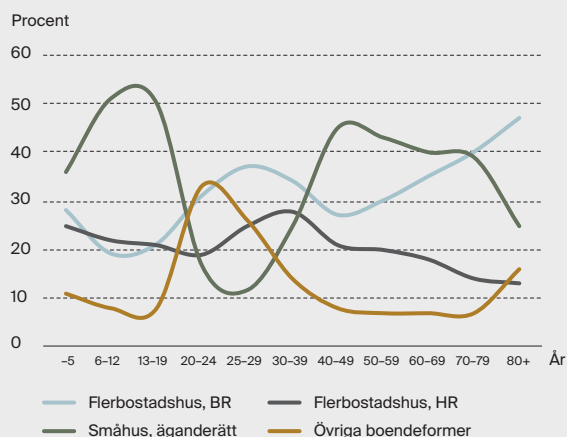
Ytterligare en faktor som påverkar hushållens boendepreferenser är prisnivån på den lokala bostadsmarknaden. Kommuner med höga bostadspriser är ett uttryck för stor efterfrågan på bostadsrätter. En analys av bostadsrättspriser indikerar därför att hushållen har relativt höga preferenstal för bostadsrätter i kommuner med höga bostadsrättspriser. Omvänt pekar analyserna på att kommuner med låga bostadsrättspriser redovisar lägre preferenser för bostadsrätter och högre för exempelvis

småhus och hyresrätter om kommunen samtidigt domineras av småhus- och hyresbostäder.¹⁾

Strukturen på Genovas olika marknader talar för att hushållens preferensbild är relativt gynnsam för produktion av både hyresrätter och bostadsrätter. Den största lokala marknaden, Stockholms stad, redovisar en relativt hög andel både bostads- och hyresbostäder. Cirka 30–40 procent av hushållen är etablerade i hyresrätt oavsett åldersgrupp och etableringen i bostadsrätt omfattar cirka 40–50

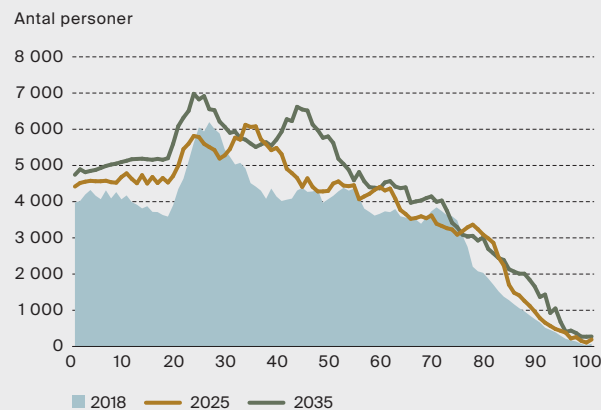
procent av hushållen, se figur 16. Det indikerar att både hyresrätter och bostadsrätter efterfrågas av breda hushållsgrupper. I Uppsala är hyresrättsandelen lägre, vilket talar för högre preferenser för bostadsrätt än för hyresrätt, se figur 18. I Uppsala kommun efterfrågas hyresbostäder dock i hög grad av hushåll i åldrarna 25–40 år och denna ålderskategori växer, relativt andra ålderskategorier i figur 19, betydande på både kortare och längre sikt.

Andel personer per boendeform och ålder i Uppsala kommun 2019



Figur 18. Struktur på bostadsmarknaden i Uppsala. Källa: SCB.

Befolkning i Uppsala (region) efter ålder



Figur 19. Prognos över befolkningstillväxt i Uppsala. Källa: SCB och Evidens.

1) Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, Region Skåne (2019).

Data över den demografiska utvecklingen förstärker bilden av att efterfrågan på nyproducerade hyresbostäder kan bedömas vara god både i Storstockholm och Uppsala-regionen. I Stockholm efterfrågas hyresbostäder i alla åldersgrupper. I Uppsala är det framförallt hushåll i åldrarna 20–49 år som är överrepresenterade i hyresrätt och som därmed i hög grad visar en preferens för hyresbostäder. Prognoserna över befolkningsutvecklingen i Stockholm, nedbrutna på ålderskohorter, visar tillväxt i alla åldersgrupper, se figur 17. I Uppsala visar prognoserna betydande tillväxt i åldersgruppen 30–40 år. En växande grupp hushåll i åldersgrupper som föredrar hyresbostäder bedöms sammanfattningsvis gynnsamt för efterfrågan på nya hyresrätter.

BETALNINGSVILJA FÖR NYA HYRESBOSTÄDER

Hushållens betalningsvilja för bostäder i flerfamiljshus kan härledas från priserna på bostadsrättsmarknaden. Priserna på bostadsrättsmarknaden ger god information om hushållens betalningsvilja också för hyresbostäder.¹⁾

Stockholm stad redovisar de högsta bostadsrättspriserna med genomsnittspriser på successionsmarknaden²⁾ på cirka 73 000 kr/kvm, vilket motsvarar en boendeutgift om cirka 3 210 kr/kvm per

år, se figur 20. Prisspridningen inom kommunen är dock stor. I de mest efterfrågade områdena är genomsnittspriset på successionsmarknaden cirka 90 000 kr/kvm, vilket motsvarar en boendeutgift om cirka 3 800 kr/kvm per år.

För övriga kommuner i Storstockholm och Uppsala-regionen är de genomsnittliga prisnivåerna och boendeutgifterna lägre och med en stor spridning mellan kommunerna, se figur 20. Enköping redovisar de lägsta genomsnittspriserna på Genovas huvudsakliga marknader med genomsnittspriser på 22 600 kr/kvm, vilket ger en boendeutgift om cirka 1 440 kr/kvm per år.

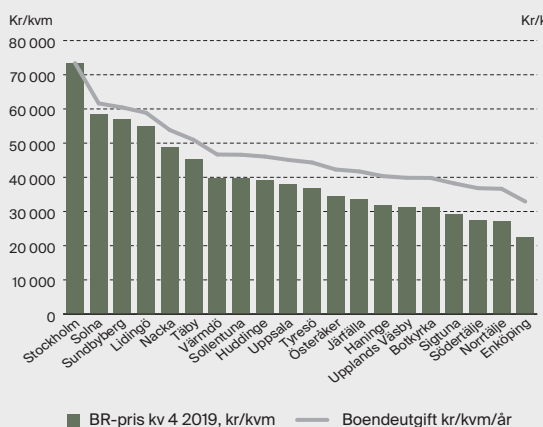
För nyproducerade bostäder är priserna högre än på successionsmarknaden. Förklaringen är att hushållen visar en betalningsvilja för nyproduktionskvalité som successionsmarknaden vanligtvis saknar. Det kan handla om moderna kök och badrum, stora balkonger, m.m. Uttryckt som boendeutgift är skillnaden mellan successionsmarknaden och nyproduktionsmarknaden i normalfallet cirka 200–300 kr/kvm per år.³⁾

Priserna på småhusmarknaden varierar på ungefär samma sätt som på bostadsrättsmarknaden. Lidingö kommun redovisar de högsta småhuspriserna i ett urval av kommuner med genomsnittspriser som är något högre

än på bostadsrättsmarknaden, se figur 21. För flera av Genovas övriga marknader är småhuspriserna mätt som kr/kvm högre än för bostadsrättsmarknaderna. En sannolik förklaring är att utbudet av småhus är litet men att efterfrågan på centralt markboende är stor. Detta är ett generellt mönster för de studerade marknaderna, med undantag av Stockholm stad och Uppsala kommun, där priserna per kvadratmeter är högre för bostadsrätter än för småhus.

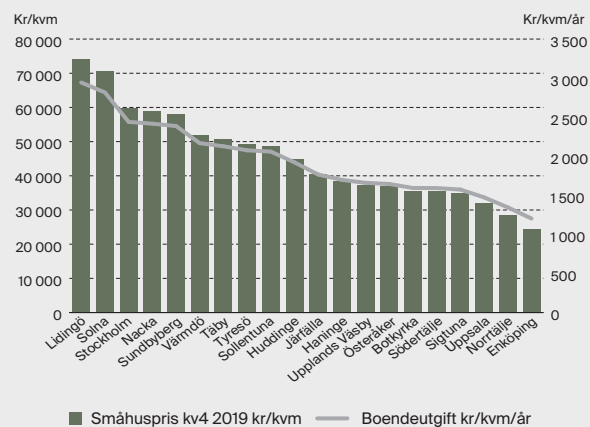
Hyresnivåerna i nyproduktionen av hyresbostäder bestäms inte av mötet mellan utbudet och bostadsefterfrågan på samma sätt som präglar bostadsrätts- och småhusmarknaderna. I praktiken bestäms istället hyresnivåerna av produktionskostnader och de avkastningskrav som byggherren och Hyresgästföreningen kommer överens om. I normalfallet innebär det en hyresnivå i nyproduktionen som fortfarande kan innebära att en betydande kötid krävs för att hushållet ska kunna erhålla en ny hyresbostad. Det saknas officiell statistik om aktuella nyproduktionshyror. Hyresdata avseende förmedlade nyproducerade hyresbostäder från förmedlingsorgan ger dock vägledning om aktuella hyresnivåer. Eftersom det rör förmedlade bostäder kan hyresnivåerna dock skilja sig från hyresnivåer i ännu ej förmedlad nyproduktion.

Bostadsrättspris och boendeutgift på successionsmarknaden 2019:4



Figur 20. Källa: Värderingsdata och Evidens.

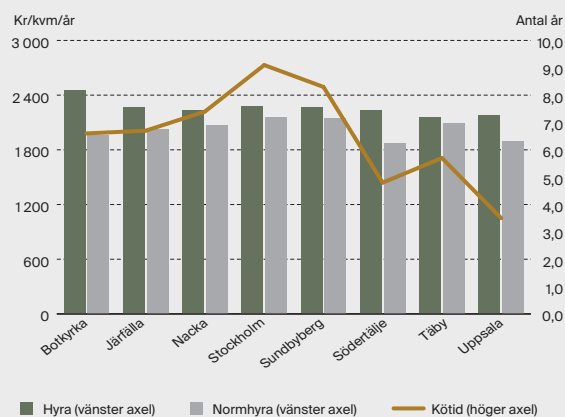
Småhuspris och boendeutgift på successionsmarknaden 2019:4



Figur 21. Källa: SCB och Evidens

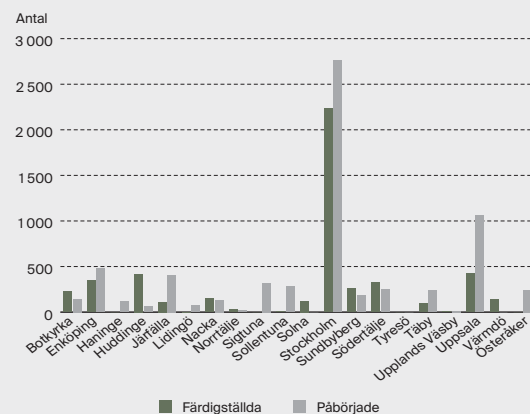
- 1) Evidens, Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.
- 2) Successionsmarknaden används som beskrivning av överlåtelser av bostäder på andrahandsmarknaden, dvs. transaktioner med bostäder som inte är nyproducerade.
- 3) Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, Region Skåne, 2019.

Hyresnivåer och kötid för nyproducerade hyresrätter i några utvalda kommuner 2019



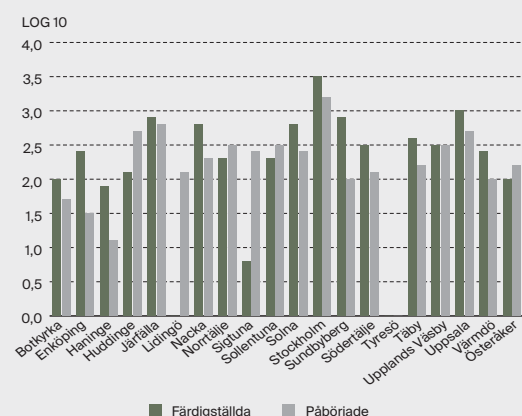
Figur 22. Källa: Stockholms stads bostadsförmedling AB och Evidens.

Antal färdigställda och påbörjade hyresrätter i några utvalda kommuner 2018



Figur 23. Källa: SCB.

Antal färdigställda och påbörjade bostadsrätter i utvalda kommuner 2018



Figur 24. Källa: SCB

För några av Genovas marknader redovisas officiell statistik om hyresnivåer för förmedlad nyproduktion och kötider av Stockholms stads bostadsförmedling AB. Flera av kommunerna redovisar normhyror, det vill säga hyresnivån för en bostad om tre rum och kök på 77 kvm, på cirka 2 000 kr/kvm per år, se figur 22. Uppsala kommun och Södertälje kommun redovisar något lägre normhyror om knappt 1 900 kr/kvm per år. I Stockholm innebär denna hyresnivå fortsatt långa genomsnittliga kötider – drygt nio år – medan kötiden i Uppsala är kortare – cirka 3,5 år. Genomsnittliga kötider innebär inte att alla bostadssökande måste vänta i nio eller drygt tre år, utan

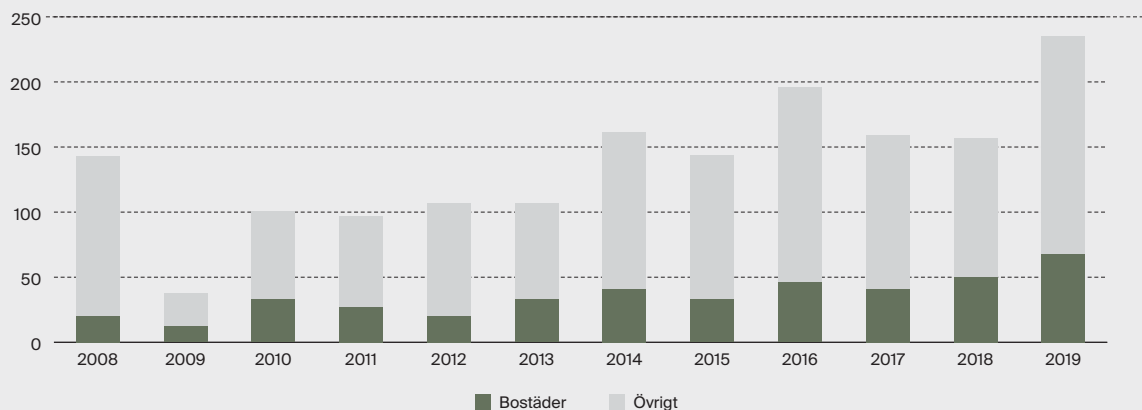
enskilda kontrakt kan förmedlas med betydligt längre eller väsentligt kortare kötid.

Som redovisats ovan har nyproduktionen ökat påtagligt de senaste åren, se figur 14. Särskilt Enköpings kommun, Värmdö kommun och Södertälje kommun redovisar betydande ökningsar av bostadsproduktionen mellan 2016–2018. Det är framförallt nyproduktionen av hyresbostäder och bostadsrätter som ökat. Stockholms stad och Uppsala kommun redovisar dock det mest omfattande hyresrättsbyggandet på Genovas huvudsakliga marknader, se figur 23.

Under 2018 färdigställdes cirka 2 200 nya hyresrätter i Stockholms stad. Samtidigt påbörjades samma år byggandet av nästan 2 800 nya hyresrätter. Också i Uppsala ökar nyproduktionen av hyresbostäder – 1 060 nya hyresrätter påbörjades under 2018 medan 430 färdigställdes samma år. På ett flertal lokala marknader är dock hyresrättsbyggandet begränsat. I exempelvis Värmdö kommun, Tyresö kommun och Solna kommun påbörjades inga hyresrätter under 2018. Den låga nivån på nyproduktion i ett antal kommuner kan troligen förklaras av att fastighetsmark reserverats för bostadsrättsproduktion, i vilka sammanhang marksäljaren normalt får ett högre pris.

Transaktionsvolym per fastighetstyp

Mdr SEK



Figur 25. Transaktionsvolym per fastighetstyp (2019). Källa: Brunswick Real Estate.

HYRESRÄTTEN SOM
INVESTERINGSOBJEKT

Som nämnts inledningsvis är intresset för hyresfastigheter på investerarmarknaden fortsatt stort, med en transaktionsvolym under 2019 om cirka 68 Mdkr, av vilket motsvarar nästan 30 procent av den totala transaktionsvolymen samma år, figur 25.

Det stora intresset kan också utläsas i fallande direktavkastningskrav. Fallande direktavkastningskrav är ett uttryck för att investerarmarknaden ser

stigande värden i bostadsfastigheter. I figur 26 illustreras hur marknadens direktavkastningskrav för bostäder i centrala Stockholm och Uppsala har utvecklats det senaste decenniet. På flertalet marknader har direktavkastningskraven sänkts. Det ökade intresset för bostäder som investeringsobjekt beror framförallt på tre faktorer:

- Fallande avkastning på riskfria placeringar (exempelvis femåriga statsobligationer)

- Hög och ökande bostadsefterfrågan och betalningsvilja för bostäder, vilket både minskar marknadsrisker men också innebär ett optionsvärde för ombildning till bostadsrätt

- Tillväxt i årlig realhyresutveckling
- Dessutom finns indikationer på att bruksvärdessystemet bidrar till att upprätthålla investerares intresse för hyresbostäder, eftersom hyran i normalfallet inte sänks även om betalningsviljan skulle falla.

Direktavkastningskrav för bostäder i centrala Stockholm och Uppsala

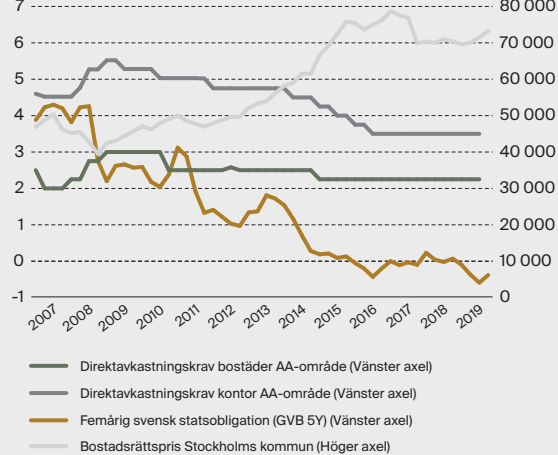
Procent



Figur 26. Jämförelse av direktavkastningskrav. Källa: Värderingsdata AB, februari 2020.

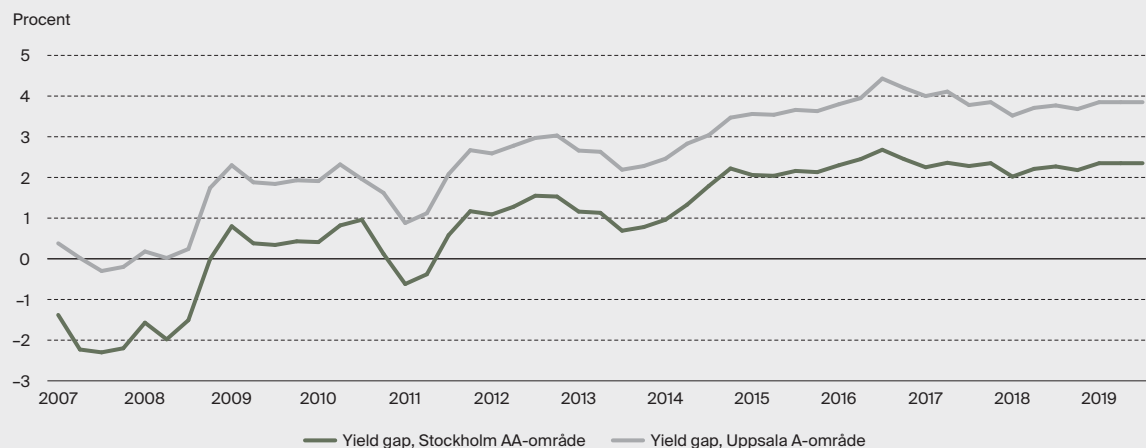
Direktavkastningskrav för bostäder och kontor i centrala Stockholm, femårig statsobligation och bostadsrättspris 2007:1–2019:3. Fasta priser

Procent



Figur 27. Jämförelse av direktavkastningskrav, bostadsrättspris och riskfri ränta. Källa: Värderingsdata, Mäklarstatistik och Riksbanken.

Yield gap för bostäder i Stockholm och Uppsala 2007:1–2019:3



Figur 28. Jämförelse av direktavkastningskrav, bostadsrättspris och riskfri ränta. Källa: Värderingsdata och Riksbanken

Figur 27 redovisar både bostads- efterfrågans utveckling mätt som bostadsrättspriser i centrala Stockholm, fallande räntenivåer för riskfria placeringar mätt som räntan på femåriga statsobligationer och utvecklingen för avkastningskravet på centrala bostadshyres- och kontorsfastigheter i Stockholm.

Forskning visar att den långsiktigt och trendmässigt fallande reala räntenivån beror på strukturella orsaker i den globala ekonomin, såsom ändrad demografi, förändrade sparandemönster, ökad inkomstspredning, och fallande investeringsaktivitet.¹⁾ Effekten är bland annat lägre förväntad ekonomisk tillväxt, lägre inflationstakt och ett generellt sett lägre ränteläge än under 1990- och 2000-talet. Det nuvarande låga

ränteläget är därför troligen strukturellt betingat och kommer därmed sannolikt att medföra fortsatt låga avkastningskrav för bostadshyresfastigheter.

Bostadshyresfastigheters avkastning redovisar samtidigt lägre volatilitet över tid än exempelvis kontorsfastigheter. I figur 27 redovisas utvecklingen för avkastningskrav på den av Genovas lokala huvudmarknader som är störst, Stockholms stad, med en likvid transaktionsmarknad för centrala kontorsfastigheter. Kontorsfastigheters avkastningskrav redovisar en större volatilitet än motsvarande avkastningskrav för bostadsfastigheter. Det är troligen ett uttryck för att marknads- och konjunkturriskerna bedöms större för kontorsfastigheter än för bostadsfastigheter.

Data talar dessutom för att prissättningen på bostadsfastigheter tagit viss höjd för eventuellt stigande räntor i framtiden. I figur 28 redovisas hur transaktionsmarknaden i dagsläget tar ut en historiskt hög riskpremie för att investera i bostadshyresfastigheter. Riskpremien, ofta kallad yield gap, utgörs av skillnaden mellan marknadens direktavkastningskrav för bostadshyresfastigheter och riskfri ränta illustrerat som en femårig statsobligation. De historiskt höga nivåerna tyder på att investerarna räknar med ett högre ränteläge och att det finns marginal innan investerarna behöver justera upp direktavkastningskravet på bostadshyresfastigheter för att kompensera för eventuellt stigande marknadsräntor.²⁾

1) Lukasz Rachel and Thomas D. Smith, Bank of England (2017).

2) Källa: Evidens, juni 2019.

Samhällsfastigheter

Segmentet samhällsfastigheter omfattas av fastigheter som har, direkt eller indirekt, skattefinansierade verksamheter som hyresgäster, primärt kommuner, regioner och staten. Exempel på fastighetskategorier är lokaler för barnomsorg, utbildning samt vård och omsorg.

SAMHÄLLSFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

Med offentliga hyresgäster minskar riskerna för hyresförluster eftersom det inte anses finnas någon egentlig konkurrensrisk för kommuner, regioner eller staten. Samhällsfastigheter är inte sällan specialanpassade för sitt ändamål med potentiellt lägre värde vid annan användning. Det innebär att denna marknad präglas av långa hyreskontrakt – inte sällan minst 10–15 år – för att minska vakansriskerna och medge avskrivning av investeringarna inom kontraktstiden. Med en kombination av långa hyreskontrakt och betalnings-säkra hyresgäster ger segmentet en

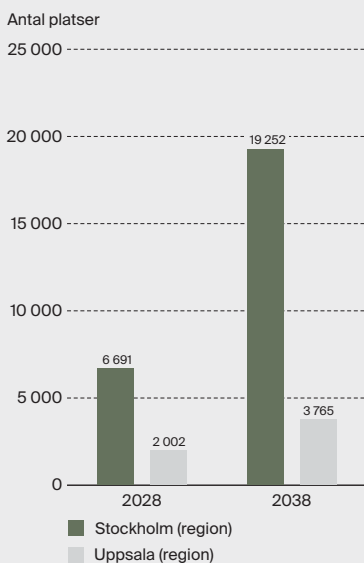
stabil avkastning med låg risk. I takt med att obligationsräntorna har fallit till historiskt låga nivåer har efterfrågan på tillgångar som genererar stabil avkastning ökat. Inte minst aktörer som förvaltar pensionskapital har därför visat ett stort intresse för samhällsfastigheter.

DEMOGRAFISK UTVECKLING

Analysen av den demografiska utvecklingen visar att antalet barn och äldre bedöms komma att växa de närmaste 10–20 åren. Givet att antalet platser i barnomsorg, skola och äldreomsorg står i proportion till antalet barn och äldre, så kommer behovet av platser inom barnomsorg, skola och inom äldreomsorgen att öka. Ökningen är påtaglig, både i Storstockholm och Uppsala-regionen. Av figurerna 29 till 31 framgår det beräknade behovet av nya platser i barnomsorg, grundskola och äldreomsorg, givet att balansen mellan de aktuella ålderskohorterna och behovet av platser är oförändrat jämfört med 2018.

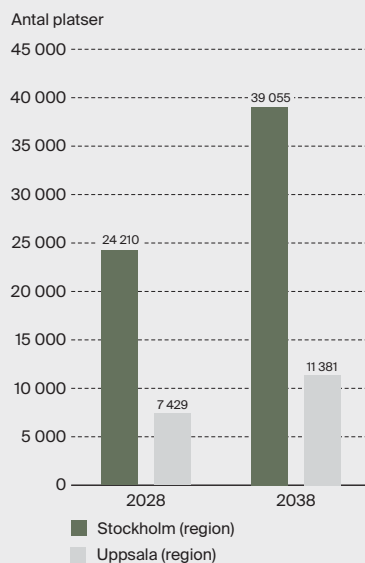
Kommunerna har möjligheter att lösa det ökande behovet av barnomsorg, skolor och äldreomsorg på olika sätt. Historiskt har det varit vanligt att kommunerna själva investerar i nya samhällsfastigheter. Under perioden 2019–2022 har Sveriges Kommuner och Regioner, baserat på enkätsvar från kommunerna, beräknat att det finns behov av cirka 730 nya förskolor, 390 nya grundskolor, 35 nya gymnasieskolor, 150 nya äldreboenden och 370 nya gruppboenden.¹⁾ Den demografiska utvecklingen innebär därför ett stort investeringsbehov. Men redan det befintliga kommunala fastighetsbeståndet kräver successivt nyinvesteringar. Ett flertal kommuner kan därför komma att välja att hyra in fastigheter istället för att själva äga och därmed binda kapital och öka belastningen på investeringsbudgeten.

Antal nya förskoleplatser som krävs för att bibehålla balans mot en ökande barngrupp 1–6 år



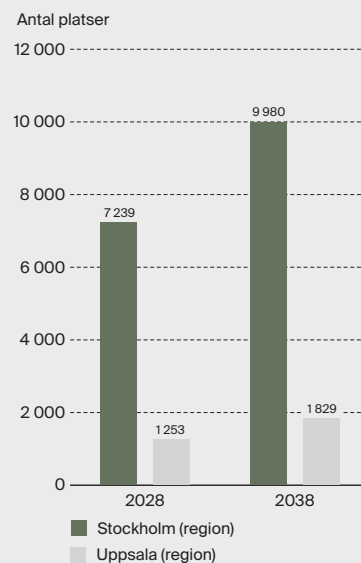
Figur 29. SCB, Socialstyrelsen och Evidens

Antal nya grundskoleplatser som krävs för att bibehålla balans mot en ökande elevgrupp 7–16 år



Figur 30. SCB, Socialstyrelsen och Evidens

Antal nya platser inom äldreomsorg (särskilt boende 80 år+) som krävs för att hålla balans mot en ökande befolkningsgrupp 80 år+



Figur 31. SCB, Socialstyrelsen och Evidens

1) Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Ekonomirapporten, maj 2019.

Kommersiella fastigheter

Vid sidan av bostäder och samhällsfastigheter, vilka utgör huvudinriktning för Genovas förvaltningsverksamhet, ingår i Bolagets förvaltningsportfölj även kommersiella fastigheter. Nedan beskrivs en mycket kortfattad översikt över marknaden för fastighetsslagen:

- Lager och logistikanläggningar
- Kontor
- Handel
- Hotell

LAGER OCH LOGISTIKANLÄGGNINGAR
Förändring i varuflöden är den grundläggande drivkraften vad gäller utvecklingen av efterfrågan på lager- och logistikfastigheter. Statliga Trafikanalys redovisar i sin statistik att avgående varusändningar från olika delar av landet har ökat påtagligt under de senaste åren. Perioden mellan 2009 och 2016 ökade volymen av utgående varusändningar mätt i vikt inom Sverige med 34 procent. Motsvarande värdeförändring för dessa varor var en ökning med nästan 11 procent.¹⁾

LAGER OCH LOGISTIKANLÄGGNINGAR SOM INVESTERINGSOBJEKT
Efterfrågan på logistikfastigheter från investerare har ökat starkt under de senaste åren drivet av ökande varuflöden och tillgångsslagets karakteristika som möjliggör hög och riskjusterad avkastning med långa kontraktslängder och stabila hyresgäster i form av stora logistikaktörer. Den gynnsamma utvecklingen för varuflöden har lett till att investerarmarknaden successivt pressat ner direktavkastningskraven på logistikanläggningar samtidigt som hyresnivåerna ökat på flera marknader.

KONTOR

Även efterfrågan på fastighetsslaget kontor har vuxit de senaste åren. Ökningen beror på att Sveriges relativt starka sysselsättningsutveckling, före utbrottet av Covid-19, i hög grad ägt rum inom branscher med huvudsaklig sysselsättning i kontorslokaler. Kontorssysselsättningen har, mätt som antal personer, vuxit mest i Storstockholm där utvecklingen kan betecknas som

stabil sedan början av 2000-talet med undantag för åren 2001–2003 samt finanskrisen 2008/2009.²⁾

Den ökade efterfrågan har resulterat i allt högre hyresnivåer. I centrala Stockholm var de genomsnittliga hyresnivåerna för nya kontrakt cirka 6 800 kr/kvm per år under hösten 2019. Nivåerna är historiskt höga och kan jämföras med exempelvis motsvarande nivå i Göteborg om cirka 2 700 kr/kvm per år och i Malmö om 2 500 kr/kvm per år.³⁾

KONTOR SOM INVESTERINGSOBJEKT
Investerarnas direktavkastningskrav för förvärv av kontorsfastigheter har fallit vilket i kombination med stigande hyresnivåer har inneburit stigande fastighetsvärden för kontorsfastigheter på flera marknader med de lägsta avkastningskraven i de centrala delarna av Stockholm.

HANDEL

Marknaden för handelsfastigheter drivs av omsättningen i butikshandeln vilken har uppvisat svaghetstecken avseende tillväxten de senaste åren. Den totala omsättningen i butiker inom detaljhandeln ökade mellan åren 2011–2016 för att sedan år 2017 stabiliseras runt cirka 675 Mdkr årligen.⁴⁾ Däremot har e-handeln visat tillväxt vilket bland annat påverkat varuflöden som beskrivits ovan (se *"Lager- och logistikanläggningar"* ovan).

Marknaden för handelsfastigheter kommer att påverkas av utbrottet av Covid-19. Hur stor och långvarig effekten blir är svårt att uppskatta i detta tidiga stadiet.

HANDEL SOM INVESTERINGSOBJEKT
Ur investerarsynpunkt är det angeläget att skilja på olika sorters handelsfastigheter. I Genovas förvaltningsportfölj ingår lokaler för dagligvaruhandel. Det är framförallt omsättningen inom sällanköpshandeln som har påverkats av en ökande e-handel medan omsättningen av dagligvaror fortsatt att öka något också de senaste åren. Den svagare utvecklingen för sällanköpshandeln har resulterat i stagnerande tillfallande hyresutveckling för butikslokaler. Trots svag utveckling av omsätt-

ningen i sällanköpshandel har investerarnas avkastningskrav legat relativt stabilt även om de justerats upp marginellt på några marknader under 2019.

HOTELL

Efterfrågan på hotellrum följer normalt den allmänna konjunkturen varför Sveriges gynnsamma tillväxtvillkor även inneburit en ökad efterfrågan på hotellrum. Kopplingen mellan belagda hotellrum och BNP har dock minskat något i takt med privatmarknadens ökande betydelse.

Under tioårsperioden 2008–2018 har antalet gästnätter i Sverige vuxit kraftigt, från cirka 26 miljoner till nästan 38 miljoner.⁵⁾ 2019 landande tillväxten i belagda hotellrum på knappt 4 procent, vilket var på ungefär samma nivå som 2018 och är högt i ett historiskt perspektiv.⁶⁾ Den kraftigaste tillväxten har ägt rum i Stockholm vilket bidragit till en ökad nyproduktion inom fastighetslaget. Mellan 2008–2018 har totalt 117 nya hotell byggts varav drygt hälften i Stockholmsregionen.⁷⁾ Uppsala rankas av Tillväxtverket som Sveriges nionde största hotellkommun (utefter antal belagda hotellrum). I Uppsala ökade andelen belagda rum med 2 procent mellan 2018 och 2019.⁸⁾

De flesta bedömare är som nämnts inledningsvis överens om att de ekonomiska effekterna av Covid-19-utbrottet kommer att bli betydande. Påverkan gäller inte minst segmentet hotell där effekterna som en följd av kraftigt minskat resande och mötesverksamhet redan under första kvartalet 2020 kan konstateras vara betydande. Värt att notera är att hotellen i Genovas portfölj tillhör segmentet "long stay", som i lägre grad vänder sig till turism och besöksnäring och i högre grad till företag som ett tillfälligt boendealternativ för medarbetare, konsulter etc.

HOTELL SOM INVESTERINGSOBJEKT
Marknadens direktavkastningskrav för hotell är lägst i Stockholm med värden strax under 4 procent för hotell i bästa läge hösten 2019. Storstockholm redovisade även de högsta hyresnivåerna om cirka 5 000 kr/kvm per år.

1) Trafikanalys. Varuflödesundersökningen 2016, juni 2017.

2) SCB, 2020.

3) Datscha AB, februari 2020.

4) HUI:s databas, *Handeln i Sverige*.

5) SCB databas.

6) Annordia, *Hotel Market Update*, februari 2020.

7) SCB databas.

8) Tillväxtverket/SCB.



Verksamhetsbeskrivning

Introduktion till Genova

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

Genova strävar efter att hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer ska växa fram där Genova utvecklar och investerar. Genova ser en direkt koppling mellan god arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Nybyggnation genomförs effektivt i nära samarbete med väletablerade byggaktörer.

Ambitionen är att genom en portfölj av egna byggrätter säkerställa Genovas långsiktiga tillväxt och en stabil utveckling av fastighetsbeståndet, oavsett konjunkturutveckling. Genova är aktivt genom hela värdekedjan – från förvärv, stads- och projektutveckling till uthyrning och förvaltning.

Den 31 mars 2020 bestod Genovas fastighetsportfölj av 44 förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde om totalt 4 097,5 Mkr, en uthyrbar yta om totalt 173 540 kvm och ett totalt årligt hyresvärde om 231 Mkr. Förvaltningsfastigheterna är uppdelade i kategorierna kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. Kommersiella fastigheter utgör 63 procent av det totala fastighetsvärdet, 71 procent av den totala uthyrbara ytan och 61 procent av det totala årliga hyresvärdet. Samhällsfastigheter utgör 37 procent av det totala fastighetsvärdet, 29 procent av den totala uthyrbara ytan och 39 procent av det totala årliga hyresvärdet.

Geografiskt är Genovas fastighetsportfölj koncentrerad till främst Storstockholm och Uppsalaregionen. 62 procent av det totala fastighetsvärdet, 59 procent av den totala uthyrbara ytan samt 57 procent av det totala årliga hyresvärdet utgörs av fastigheter i Storstockholm, 30 procent av det totala

fastighetsvärdet, 28 procent av den totala uthyrbara ytan samt 32 procent av det totala årliga hyresvärdet utgörs av fastigheter i Uppsalaregionen och 8 procent av det totala fastighetsvärdet, 13 procent av den totala uthyrbara ytan samt 11 procent av det totala årliga hyresvärdet utgörs av fastigheter på andra platser.

Den 31 mars 2020 omfattade Genovas projektportfölj 344 126 kvm uthyrbar yta, varav 70 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt 30 procent av bostadsrätter och kommersiella fastigheter. 87 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsalaregionen. Den 31 mars 2020 hade Genova 473 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation.

För mer information om Genovas fastighetsbestånd, se avsnittet ”Genovas fastighetsbestånd” nedan på sida 55–63.



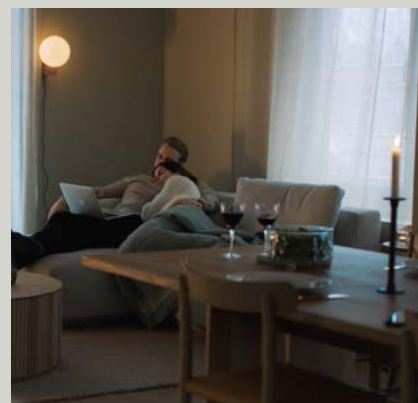
Handelsmannen, Norrtälje

Historik

- 2006** Genova bildades av Micael Bile. Genovas första förvärv var Gävlesund Fastigheter AB för 80 Mkr.
- 2007** Andreas Eneskjöld anslöt som delägare i Genova. Genova förvärvade fastigheten Stockholm Borg 4 i Kista till ett underliggande fastighetsvärde om 12 Mkr.
- 2009** Genova förvärvade fastigheten Uppsala Luthagen 13:2 till ett underliggande fastighetsvärde om 125 Mkr.
- 2010** Genova Bostadsproduktion bildades. Genovas organisation stärktes inom fastighetsutveckling och förvaltning. Genova förvärvade fastigheten, som sedermera blev projekt Sommarro i Uppsala, till ett underliggande fastighetsvärde om 34 Mkr.
- 2011** Genova förvärvade Stensnäs Konferens i Österåker samt Härjarö Resort i Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 40,5 Mkr. Projektering påbörjades avseende 91 bostäder i projektet Sommarro i Uppsala.
- 2012** Genova förvärvade sex Coopbutiker till ett underliggande fastighetsvärde om 45 Mkr i centrala lägen i Uppsala. Byggnationen i projektet Sommarro i Uppsala påbörjades.
- 2013** Genova vann två upphandlingar avseende byggnation av LSS-boenden i Nacka. Hela fastigheten Stockholm Borg 4 hyrdes ut till Rockwell Collins. Första inflyttningen skedde i projektet Sommarro i Uppsala. Byggnationen av 46 bostäder för Brf Stensnäs i Österåker påbörjades. Genova vann en markanvisning avseende 53 bostäder i Storsjö Strand, Östersund.
- 2014** En ny organisation i Genova formades. Andreas Eneskjöld tillträdde som verkställande direktör och Michael Moschewitz tillträdde som CFO. Hela kreditportföljen refinansierades. Genova förvärvade fastigheterna Stockholm Lillsätra 2, Stockholm Knarrarnäs 6 och Upplands-Bro Viby 19:3 till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 111 Mkr. Förvärvsavtal ingicks gällande fastigheten Storseglet 5 i Gröndal för projektet Balneum.
- 2015** Genova emitterade och noterade Preferensaktier om totalt 180 Mkr på Nasdaq First North Premier Growth Market. Genova genomförde vidare förvärv i Uppsala, Knivsta och på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 170 Mkr samt avyttrade ett bostadsrättsprojekt om 79 bostäder. Byggnation och försäljning av bostäder i projektet Balneum påbörjades.
- 2016** Genova emitterade ytterligare Preferensaktier om totalt 138 Mkr samt genomförde förvärv av kommersiella fastigheter i Borås, Enköping, Nacka, Norrtälje, Åkersberga och Palma de Mallorca till ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 560 Mkr. Genom förvärvet av fastigheterna i Palma de Mallorca, som båda ska utvecklas till hotell, gjordes Genovas första förvärv utomlands.
- 2017** Michael Moschewitz tillträdde som verkställande direktör och Edvard Schéele tillträdde som CFO. Styrelsen fastställde under året nya operationella och finansiella mål för verksamheten. Genova emitterade sitt första obligationslån om 300 Mkr samt förvärvade och tillträdde under året fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 141 Mkr. Under sista kvartalet 2017 uppfattade Genova att marknadsintresset för bostadsrätter minskade och Genovas verksamhetsinriktning utvecklades till ett större fokus på fastighetsförvaltning.
- 2018** Genovas dittills största bostadsrättsprojekt Brf Balneum färdigställdes, vilket skapade utrymme för ytterligare fastighetsförvärv. Genova förvärvade och tillträdde under året fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 635 Mkr. Genova tecknade vidare nya hyresavtal med ett totalt kontraktvärde om cirka 550 Mkr.
- 2019** Genova förvärvade och tillträdde under året fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 960 Mkr. Genova inledde ett samarbete med K2A samt avyttrade andel i fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3 till ett fastighetsvärde om 325 Mkr. Bolaget genomförde en refinansiering och förlängning av krediter om närmare 1,9 Mdkr med förfall 2023 respektive 2024. Genova emitterade ett andra obligationslån om 525 Mkr och emitterade ytterligare Preferensaktier om totalt 124 Mkr. Mikael Borg tillträdde som styrelseordförande.
- 2020** Bolaget antog nya operativa och finansiella mål samt utdelningspolicy. Bolaget ingick avtal om att avyttra 50 procent av det dotterbolag som äger fastigheten Lidingö Stapelbädden 3 för en köpeskilling om 112 Mkr. Genom avyttringen inleddes ett samarbete kring utveckling av fastigheten tillsammans med en värnenummerad aktör på fastighetsmarknaden. Genova tecknade en avsiktsförklaring med Internationella Engelska Skolan om att uppföra en grundskola i Upplands-Bro, där Genova planerar uppföra en ny stadsdel tillsammans med K2A. Genova beslutade även om att ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderade bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Uppsala.

Affärsidé

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



Mål

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

Genova ska på såväl kort som lång sikt sträva efter att upprätthålla stabila underliggande finanser med målet att utveckla och växa verksamheten. Fokus i respektive investering ska alltid kännetecknas av goda vinstmarginaler för att kunna generera en stark underliggande lönsamhet för koncernen över tid. Styrelsen i Genova har i februari 2020 fastställt följande finansiella och operativa mål för verksamheten:

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

67 %

31 mars 2020

Förvaltningsresultat

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

≥20 %

Mål

272 %

Rullande 12 månader
31 mars 2020

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

35 %

31 mars 2020

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

<65 %

Mål

58 %

31 mars 2020

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

>2,0 ggr

Mål

1,7 ggr

31 mars 2020

Operativa mål

Hyresintäkter

Hyresintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 60 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2024.

≥60 %

Mål

39 %

31 mars 2020

Pågående byggnation

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 750 bostäder per år från och med år 2021.

≥750

Mål

473 ¹⁾

31 mars 2020

1) Inklusive 35 hotellrum

De mål som beskrivs ovan, är framtåtriktade uttalanden. Dessa framtåtriktade uttalanden utgör ingen garanti för framtida finansiell eller operativ prestation och Genovas faktiska resultat kan, till följd av många olika faktorer, t.ex. de som anges i "Riskfaktorer" på sida 9–16, komma att väsentligen avvika från vad som anges eller uttrycks i dessa framtåtriktade uttalanden. Investerare uppmanas därför att inte fästa otillbörlig vikt vid något av uttalandena ovan.

Utdelningspolicy

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedömer Genovas styrelse att det bäst görs 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.



Organisation

STRUKTUR

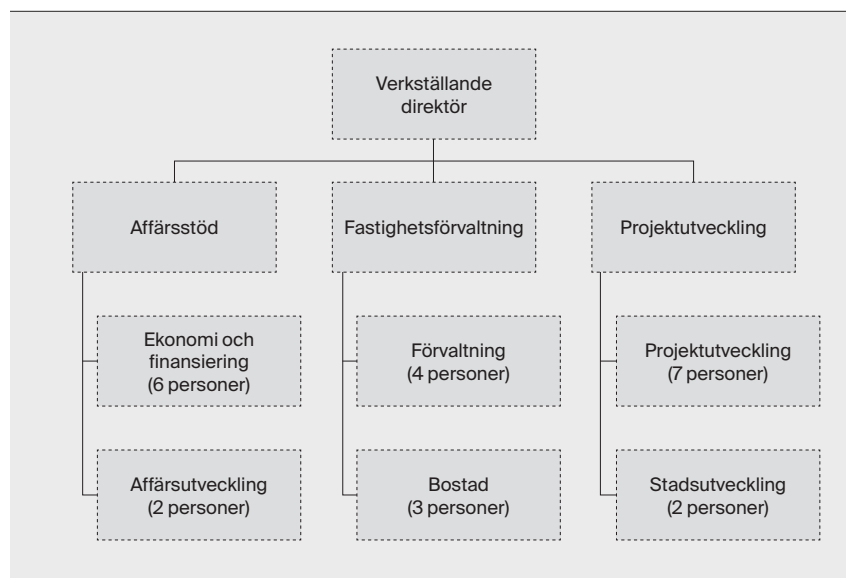
Genovas huvudkontor är beläget i Stockholm. Den 31 mars 2020 hade Genova 25 medarbetare, varav 13 kvinnor och 12 män.

Medelantal heltidsanställda

2019	2018	2017
26	26	21
varav 10 kvinnor och 16 män	varav 9 kvinnor och 17 män	varav 9 kvinnor och 12 män

Bolagets organisation är uppbyggd kring ett antal individer med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling, finansiering och marknadsföring. Den egna kapaciteten kompletteras med inköpta tjänster, vilket ger organisationen flexibilitet och kapacitet att hantera en stor projektvolym trots sin begränsade storlek.

Ledningsgruppen utgörs av Michael Moschewitz (verkställande direktör), Edvard Schéele (CFO), Peter Lövgren (Chef Affärsutveckling), Henrik Sandström (Fastighetschef), Linda Frisk (Chef Bostad), Henrik Raspe (Chef Projektutveckling) och Anna Molén (Chef Stadsutveckling). Samtliga i ledningen har en gedigen och meriterande bakgrund från fastighetsbranschen.



Under de respektive ledningspersonerna verkar följande team:

• Ekonomi och finansiering

Genovas ekonomi- och finansteam arbetar med Koncernens ekonomiska rapportering och styrning, men också med finansieringsfrågor och anskaffning av kapital. Detta team samlar således kompetens inom ekonomisk rapportering samt finansiering.

• Affärsutveckling

Genovas affärsutvecklingsteam arbetar kontinuerligt med Genovas fastighetsförvärv. Avdelningen driver exempelvis även arbete kopplat till utveckling av detaljplaner. Detta team samlar således kompetens kring identifikation av intressanta fastigheter att komplettera existerande portfölj med och annan affärsgenerering.

• Förvaltning

Genovas förvaltningsteam arbetar kontinuerligt med Genovas förvaltning och underhåll av fastighetsbeståndet, till exempel administration av teknisk förvaltning och hantering av hyresgäster (såsom hyresgästkontakter, hyresgäst Anpassning och ekonomisk förvaltning). Teamet ansvarar också för uthyrning av lokaler. Avdelningen sköter upphandlingar av underhåll och teknisk förvaltning. Detta team samlar således kompetens inom fastighetsförvaltning och utveckling av lokaler.

• Bostad

Genovas bostadsteam arbetar kontinuerligt med uthyrning av Genovas hyresbostäder samt med stöd i samband med Genovas bostadsrättsprojekt (exempelvis eftermarknadsåtgärder och stöd i samband med försäljning av bostadsrätter). Detta team samlar således kompetens kopplat till uthyrning och utveckling av bostäder.

• Projektutveckling

Genovas projektutvecklingsteam arbetar kontinuerligt med aktiviteter som rör Koncernens nyproduktion av kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. Avdelningen ansvarar för byggnationen av Genovas projekt, med aktiviteter som omfattar till exempel upphandling av byggentreprenör, projektledning och kontroll under byggnationen samt den löpande dialogen med det ansvariga produktionsteamet. Genovas projektutvecklingsteam är också involverat i sälj- och marknadsföringsprocessen som Genova arbetar med löpande. Till Genovas marknadsaktiviteter hör exempelvis arbete med webbplats, försäljningsmaterial och Genovas varumärke kopplat till produktionen av bostäder. Detta team samlar således kompetens inom byggnationsupphandling, projektledning och exploatering av de affärsmöjligheter som genererats inom affärsutvecklingen.

• Stadsutveckling

Genovas team för stadsutveckling arbetar kontinuerligt med att samordna och utveckla helhetsgrepp för de områden i vilka Genova har fastigheter eller planerar fastighetsprojekt. Teamet är engagerat i samband med detaljplaneprocesser och Genovas övriga projektutveckling, och syftar till att möjliggöra för Genova att ta ett helhetsgrepp om områden. Stadsutvecklingen är som sådan en viktig komponent i Genovas affärsmodell att aktivt arbeta för att skapa och utveckla byggrätter på befintliga och nya fastigheter. Teamet arbetar också med att implementera Genovas hållbarhetsambitioner. Detta team samlar kompetens inom stadsutvecklingsfrågor (såsom detaljplanearbete, dialog med andra intressenter och byggsplanering) och hållbarhetsarbete.

FASTIGHETSFOKUSERAD ARBETSFÖRDELNING

Genovas organisation är anpassad efter verksamhetsinriktningarna att förvalta fastigheter samt att utveckla projekt och syftar till att skapa en dynamik och växelverkan mellan de olika kompetenserna. Det är Genovas befintliga och framtida fastigheter som står i centrum för hur arbetet bedrivs.

Detta innebär att Genova har en gränsöverskridande och flexibel arbetsfördelning för att främja kompetensutnyttjande inom hela Koncernen. Teamen Förvaltning och Bostad arbetar primärt med fastighetsförvaltning och teamen Projektutveckling och Stadsutveckling arbetar primärt med projektutveckling, men inget av teamen är uteslutande bundet till en verksamhetsinriktning, utan det är kompetensbehovet i Genovas projekt- och fastighetsportfölj som är styrande. Samtliga kompetenser och team bidrar och arbetar aktivt såväl inom fastighetsförvaltning som inom projektutveckling. Detta innebär att båda verksamhetsinriktningarna kan dra fördel av kunskap som ackumulerats, och möta behov som identifierats, inom den andra verksamhetsinriktningen. Exempelvis tillvaratas Bostadsteamets kompetens avseende bostäder inte bara i förvaltningen av bostadsfastigheter utan också i

samband med projektutveckling av bostäder och Projektutvecklingsteamets kompetens avseende byggnationsupphandling tillvaratas i samband med upphandlingar inom ramen för den löpande förvaltningen.

Den fastighetsfokuserade arbetsfördelningen är en viktig komponent i Genovas värdeskapande arbetsmetod för förvaltnings- och projektportföljen – se avsnittet *”Genovas affärsmodell”* nedan på sidan 40.

Den fastighetsfokuserade arbetsfördelningen innebär primärt följande fördelar för Genova:

- **Genova har förvaltningskompetens för att bibehålla och utveckla kassaflöden från förvärvade fastigheter även i väntan på projektutveckling.** I samband med komplettering av fastighetsportföljen (affärssegmenteringen) kan Genova, utifrån ett helhetsperspektiv om Koncernens bästa, vara flexibelt i tidplanen för eventuell projektutveckling och användning av fastigheten dessförinnan.
- **Genovas organisation har kompetens inom hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning.** Den flexibla kompetensdelningen underlättar för Genova att identifiera utvecklingspotential i befintliga fastigheter – såväl genom traditionell projektutveckling som genom värdeutveckling i form av omförhandlingar, investeringar, långsiktig förvaltning eller stadsutveckling.
- **Utnyttjande av kompetens inom de olika verksamhetsbenen ger högre kvalitet i fastighetsutvecklingen.** Eftersom projektutvecklingen huvudsakligen görs för fortsatt ägande och förvaltning, så innebär det nära samarbetet mellan kompetensområdena att den slutliga projektutvecklingen får en så ändamålsenlig och behovsanpassad utformning som möjligt. Genovas Förvaltningsteam, Bostadsteam och Stadsutvecklingsteam är direkt inblandade i Projektutvecklingsteamets arbete.



Genovas strategi är att driva en kombinerad verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling för fortsatt ägande och förvaltning. Strategin innebär att Genova är aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning.

Genovas strategi att vara aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar utgör bas för Genovas värdeskapande arbetsmetod, som består av fem olika steg som konkretiserar flödet från initial affärgenerering till slutlig förvaltning:

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

Stegen utgör inte en statisk eller kronologisk arbetsmetod, utan de tillämpas flexibelt och opportunt av Genova beroende på respektive fastighets förutsättningar och möjligheter. Således tillämpas inte nödvändigtvis alla steg på alla fastigheter, utan vilka åtgärder som

vidtas anpassas utifrån vad Genova bedömer som mest effektivt och värdeskapande i situationen.

Arbetsmetoden tillämpas också dynamiskt i bemärkelsen att tidpunkten för de olika stegen kan anpassas utifrån vad Genova bedömer som mest effektivt utifrån rådande förutsättningar för Genova och oberoende av snabba konjunktursvängningar.

En integrerad del i Genovas arbetsmetod är den fastighetsfokuserade arbetsfördelningen, där Genova ständigt strävar efter att tillvarata och aktivera Genovas interna kompetens – se vidare avsnittet *”Organisation- Fastighetsfokuserad arbetsfördelning”* ovan på sidan 39.

• Förvärv av fastighet

Genova arbetar proaktivt med att identifiera intressanta fastigheter att komplettera existerande portfölj med. Denna affärgenerering är opportunistisk och inte begränsad till någon fastighetstyp.

Genova fokuserar huvudsakligen på marknaderna Storstockholm och Uppsala-regionen då Koncernen bedömer att dessa marknader erbjuder långsiktigt goda möjligheter till affärgenerering i form av förvärv, fastighetsutveckling, utveckling av byggrätter och byggnation samt har en hög efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter. Genova har sedan sitt bildande byggt upp sitt fastighetsbestånd med tyngdpunkt på dessa områden och det är marknader som Koncernen har god kännedom om. Förvärv utanför dessa områden har dock skett historiskt och kan komma att ske i framtiden om ett intressant förvärvsobjekt identifieras med fokus på tillväxtområden i Sverige. Fastighetsförvärv utanför Koncernens huvudsakliga marknader Storstockholm och Uppsala-regionen sker vanligen tillsammans med en lokal partner för att säkerställa tillräcklig expertis kring lokalmarknaden, exempelvis utvecklas en fastighet i Borås tillsammans med Järngrinden. Däremot har Genova inga

fastighetsobjekt i Stockholms innerstad, då denna del av Stockholm, enligt Genovas bedömning, vanligtvis karaktäriseras av hög konkurrens och lågt utbud av byggbar mark vilket har lett till lägre marginaler.

Kännetecknande för Genovas förvärvsobjekt är att de är kassaflödesgenererande. Varje förvärvsobjekt ska innehålla värdeutvecklingspotential i form av omförhandlingar, investeringar, långsiktig förvaltning eller förutsättningar för egenutvecklade byggrätter för långsiktig förvaltning. Genom att kunna kombinera samtliga dessa utvecklingsprocesser avser Genova minska den totala risken, samtidigt som Genova vanligen har kassaflöde från fastigheten under hela detaljplaneprocessen fram till byggnation.

Genova tar sig gärna an vakanta fastigheter och har historiskt framgångsrikt lyckats hyra ut flertalet, helt eller delvis, vakanta fastigheter – exempelvis Stockholm Lillsåtra 2 och Norrtälje Gördelmakaren 5. Det kan vara nedgångna fastigheter som kräver relativt stora investeringar för renovering eller fastigheter där den enda hyresgästen precis flyttat ut. Bolaget ser även gärna att fastigheten omfattar stora områden obebyggd mark där Bolaget kan driva detaljplaneprocess för att utveckla ytterligare byggrätter – exempelvis Upplands-Bro Viby 19:3 och Norrtälje Handelsmannen 1.

Priset för nya förvärv bedöms primärt utifrån pris per kvadratmeter snarare än den direktavkastning som fastigheten bedöms leverera utifrån befintlig hyresgäststruktur. För vad Genova bedömer vara en attraktiv fastighet i ett attraktivt läge är det viktigare att priset möjliggör en rimlig hyresnivå för befintlig bebyggelse och har värdeutvecklingspotential snarare än att fastigheten är fullt uthyrd. Detta synsätt skapar möjligheter till värdeskapande förädling av fastigheten efter förvärvet och ger enligt Genovas mening ett visst skydd mot en nedgång i fastighetsmarknaden då man köpt fastigheten till vad Genova bedömer som ett attraktivt ingångsvärde.

• Fastighetsutveckling

Genovas fastighetsutveckling drivs alltid utifrån respektive fastighets unika förutsättningar med fokus på att öka storlek, förutsägbarhet och uthållighet i kassaflödet från fastigheten. En specifik affärsplan bereds utifrån respektive fastighet och dess möjligheter.

För de fall där fastigheten förvärvats helt eller delvis vakant arbetar Genova med att på olika sätt sänka vakansgraden. Detta kan ske genom att investeringar i fastigheten i form av exempelvis renovering och uppgradering, även av kringmiljön, i de fall där underhållet varit eftersatt, för att möjliggöra för flera olika hyresgäster, så kallade "multi-tenantfastigheter", eller en kombination.

Multi-tenantfastigheter borgar ofta för en god riskspridning och förbättrad förhandlingsposition vid hyresförhandlingar tack vare bland annat skilda förfallodatum för olika hyreskontrakt i samma fastighet. Detta gäller särskilt kontorsfastigheter. Den 31 mars 2020 var 55 procent av Genovas fastigheter av denna typ. Genova har, som framgår av exempel nedan, en historik av att framgångsrikt ha konverterat från "single-tenantfastigheter" (en hyresgäst) till just multi-tenantfastigheter och är något som Genova arbetar aktivt med.

• Utveckling av byggrätter och detaljplaneprocesser

Ett viktigt inslag i Genovas affärsmodell är att förvärvade fastigheter bör ha potential för utveckling av byggrätter genom bearbetning av obebyggd mark som tillhör den förvärvade fastigheten. Bolagets byggrätter utvecklas därmed primärt på egen hand av Genova i områden där Genova redan äger en befintlig förvaltningsfastighet. Den 31 mars 2020 pågick utveckling i olika stadier för samtliga utvecklingsprojekt, som ännu inte nått fasen pågående byggnation, inom ramen för en befintlig kassaflödesgenererande förvaltningsfastighet. På så sätt bidrar fastigheten till kassaflödesgenerering under detaljplaneprocessen, ända fram till byggstart.

Egenhändigt utvecklade bostadsbyggrätter gör att Bolaget inte är lika exponerat för den allmänna prisutvecklingen på byggrätter och Genova bedömer att internt utvecklade byggrätter leder till bättre marginal och lägre pris-

risk. Genom egenutveckling av byggrätter uppnås ett oberoende av marknadsprissättningen av byggrätter och samtidigt en högre marginal jämfört med om byggrätter hade förvärvats på marknaden. Samtidigt behåller Genova flexibilitet genom att Genova kan avyttra, helt eller delvis, alternativt fortsätta äga byggrätterna beroende på vad som Genova bedömer mest attraktivt.

Genova arbetar aktivt med att driva detaljplaneprocesser framåt så att Bolaget ska kunna påbörja byggnation så snabbt som möjligt. Genova planlägger för såväl bostäder, kontor, handel samt förskolor, skolor och äldreboenden, och arbetet med att utveckla attraktiva områden har de senaste åren expanderat i anslutning till Genovas inrättande av ett stadsutvecklingsteam. Stadsutvecklingsteamet möjliggör också för Genova att redan i planeringsfasen integrera Genovas hållbarhetsambitioner. Genova anpassar härigenom produkten och upplåtelseformen bättre till vad som är möjligt och efterfrågas i varje enskilt projekt och område. Förhoppningen är att denna kapacitet att ta helhetsgrepp om områden ska göra Genova till en attraktiv och konstruktiv aktör för kommuner och andra samarbetspartners i byggrätts- och detaljplaneprocesser.

• Byggnation

Vid byggnation fokuserar Genova på kostnadseffektivitet, korta byggtider och säkerställande av långsiktig kvalitet samtidigt som arkitektur och design är ett viktigt inslag.

Genova har inte någon byggverksamhet i egen regi. Byggnation sker därför i samarbete med olika väletablerade byggtreprenörer och även om Genova värnar långsiktiga och tillförlitliga relationer så är Genova inte bundet till någon särskild byggtreprenör. Genova arbetar främst med totalentreprenad för att skapa förutsebarhet i projektkostnader före byggstarten. Totalentreprenad innebär att entreprenören i förhållande till beställaren svarar för både projektering och utförande. Genovas Projektutvecklingsteam har däremot erfarenhet och kompetens av att träda in och operativt driva enskilda projekt vid behov (vilket också har hänt i samband

med att byggtreprenörer fått leveranssvårigheter – se vidare riskfaktorn ”Projektutvecklingsrisker” på sida 11).

I syfte att upprätthålla Genovas hållbarhetsfokus strävar Genova också efter att tillse att den byggtreprenör som Genova väljer att arbeta med kan leverera en miljöcertifierbar produkt.

Genova lägger stor vikt vid att uppsatt budget upprätthålls. Generellt används fast- eller takprisavtal för totalentreprenaden avseende bostadsrättsprojektet, ibland med någon form av incitamentsstruktur. Genom detta får Genova bättre stabilitet i projektkalkylerna. Genova är i hög grad involverad i byggprocessen och deltar i projektmöten. Arbetet präglas generellt av ett lösningsorienterat förhållningssätt. Genova har ett erfaret team som driver bostadsproduktion med lång erfarenhet från bland annat de större etablerade byggbolagen i landet, vilket möjliggör effektiv upphandling, styrning och

kontroll av alla delar i byggnationsprocessen.

Arkitektur och design är viktiga komponenter i Genovas byggnation. Genovas ambition är att samtliga nya fastigheter ska bidra positivt till stadsmiljön och innehålla bostäder och lokaler som användarna trivs i och är stolta över. Genova arbetar med externa arkitektbyråer.

• Förvaltning

Genova strävar efter en trygg, kostnadseffektiv och välfungerande fastighetsförvaltning. Det innebär både en hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna, vilket Genova avser uppnå genom att behålla all direkt hyresgästkontakt i egen regi samt upphandla teknisk förvaltning från större, välrenommerade förvaltningsaktörer. Genovas egen förvaltningsverksamhet ansvarar således för den ekonomiska förvaltningen av Genovas fastig-

heter. För all hyresgästkontakt har varje fastighet en Genova-medarbetare som fungerar som dedikerad förvaltare, i syfte att uppnå en hög servicenivå och skapa långsiktiga hyresgästsrelationer.

En viktig del i förvaltningen är att bidra till att utveckla lokaler och även kringmiljön för att skapa bästa möjliga förutsättningar för kundernas verksamheter. Varje hyresgäst har därför en individuell kundanpassningsplan.

Genova har ett långsiktigt perspektiv gällande dess förvaltning med målsättningen att fortsätta växa den befintliga fastighetsportföljen genom ytterligare förvärv och nybyggnation. Kassaflödena från fastighetsportföljen bidrar till finansiering av ytterligare projektutveckling av bostäder, främst hyresbostäder, och samhällsfastigheter såsom skolor, förskolor och äldre- och omsorgsboenden, vilka Genova avser bygga på egenutvecklad mark för långsiktig förvaltning.



Exempel på genomförda förädlingsprojekt

Lillsätra

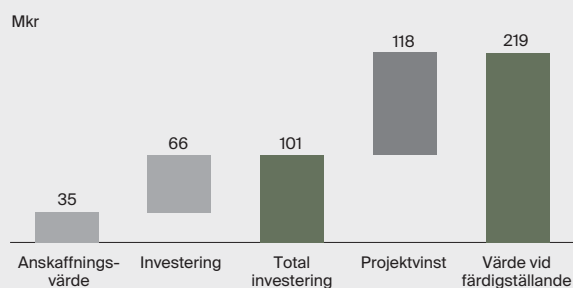


Fastighet: Stockholm Lillsätra 2

Kategori: Kommersiella fastigheter

Bakgrund: Genova förvärvade Lillsätra under 2014 till ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr, motsvarade 3 090 kr/kvm. Det låga kvadratmeterpriset skapade förutsättningar för att ytterligare investera i fastigheten och samtidigt erbjuda hyresgäster prisvärda lokaler.

Åtgärder och förvaltning: Vid förvärv var fastigheten en single-tenantbyggnad med Canon som hyresgäst. Efter investeringar och hyresgästanpassningar om cirka 66 Mkr är fastigheten idag en multi-tenantkontors- och lagerbyggnad. Genova har avgränsat lokaler, byggt om källarplan till lager, bytt samtliga ytskikt, byggt två ramper för lastning, installerat kyla, moderniserat värmesystemet och bytt ut samtlig ventilation.



Källa: Siffrorna ovan kommer från Bolagets interna system.

Gördelmakaren

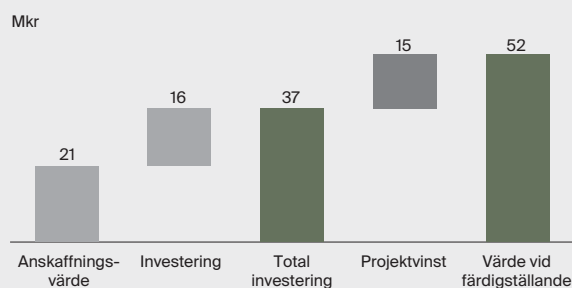


Fastighet: Norrtälje Gördelmakaren 5

Kategori: Kommersiella fastigheter

Bakgrund: Genova förvärvade Gördelmakaren under 2016 som då var tomställd till ett underliggande fastighetsvärde om 21 Mkr, motsvarade cirka 4 200 kr/kvm. Fastigheten är strategiskt belägen i Norrtälje.

Åtgärder och förvaltning: Vid förvärvet var fastigheten vakant med Coop som tidigare hyresgäst. Fastigheten anpassades för nya hyresgäster. Hyresgästanpassningarna och renoveringarna innefattade bland annat avgränsning av lokaler, byte av ventilation, el och ytskikt samt restaurering av lastkajen.



Källa: Siffrorna ovan kommer från Bolagets interna system.

Exempel på genomförda nybyggnationer

Sommaro

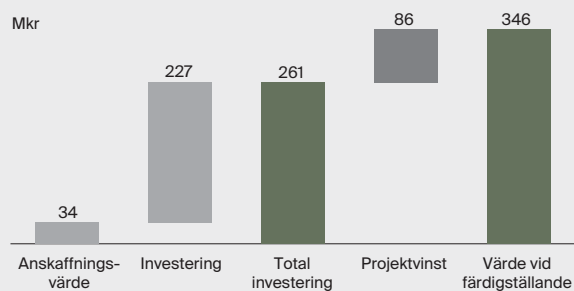


Fastighet: Uppsala Kåbo 42:1

Kategori: Bostadsrätter

Bakgrund: Genova förvärvade Kåbo 42:1 i Uppsala som då var en vakant förvaltningsfastighet med garage. Man identifierade möjligheten att utveckla bostäder i en marknad med växande efterfrågan och på ett attraktivt läge intill Stadsskogen ett stenkast från Uppsala centrum.

Projektutveckling: Fastigheten förvärvades 2012, med projektutveckling som påbörjades samma år. Delar av fastighetens befintliga garage behölls, i övrigt revs den nuvarande byggnaden för att ge plats för nybyggnation som färdigställdes 2014.



Källa: Siffrorna ovan kommer från Bolagets interna system.

Balneum

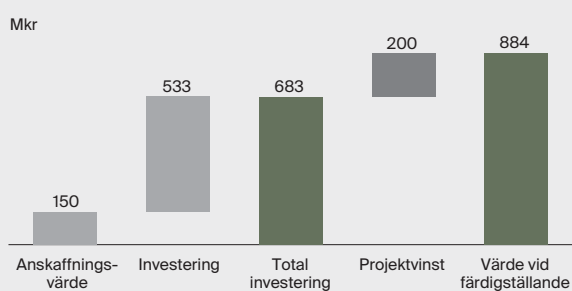


Fastighet: Stockholm Storseklet 5

Kategori: Bostadsrätter

Bakgrund: Genova förvärvade Storseklet 5 under 2014 som då var en färdig byggrätt till ett underliggande fastighetsvärde om 150 Mkr. Fastigheten är belägen på en exklusiv sjötomt i Gröndal mellan Essingeöarna och Liljeholmen i Stockholm.

Projektutveckling: Vid förvärvet hade fastigheten, som tidigare huserat bland annat industribyggnader, fått en ny detaljplan som möjliggjorde uppförandet av bostäder. Genova lät riva den befintliga bebyggelsen och, med hjälp av den prisbelönade arkitekten Andreas Martin-Löf, uppförde Balneum som färdigställdes 2018 och består av 135 bostadsrättslägenheter och bland annat en spaavdelning med inomhuspool och bastu.



Källa: Siffrorna ovan kommer från Bolagets interna system.

Exempel på stadsutveckling

Viby

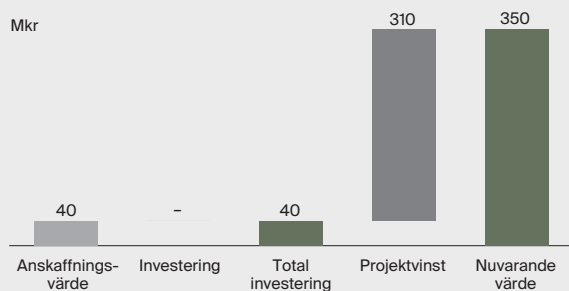


Fastighet: Upplands-Bro Viby 19:3

Kategori: Kommersiella fastigheter

Bakgrund: Genova förvärfvade Viby 19:3 under 2014 till ett underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr, motsvarade cirka 2 700 kr/kvm, innehållande en kommersiell fastighet om 15 175 kvm med Coop Forum som hyresgäst samt 110 000 kvm mark.

Utveckling: Efter att Coop lämnat fastigheten anpassades den till en multi-tenantfastighet med Riddermarks Bil, Pop-up Padel och Tolga Food som hyresgäster. Detaljplanen förväntas möjliggöra användning till bostäder, vård, centrumverksamhet och skola. Projektet bedöms byggstarta 2021 och förväntas vara färdigställt 2028. Under 2019 avyttrades 30 % av fastigheten till K2A till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr.



Källa: Siffrorna ovan kommer från Bolagets interna system.

Handelsmannen 1

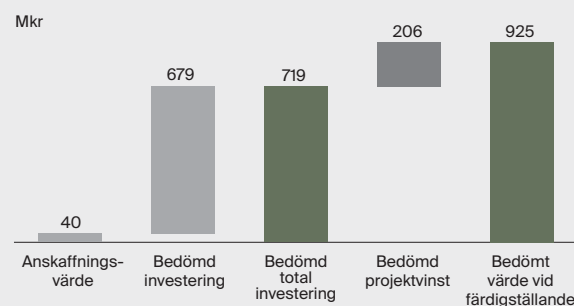


Fastighet: Norrtälje Handelsmannen 1

Kategori: Samhällsfastigheter, hyresbostäder

Bakgrund: Under 2016 förvärfvade Genova Handelsmannen 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr, motsvarade cirka 5 700 kr/kvm. Den stora tomtytan om cirka 16 000 kvm gav en stor projektvolym som Genova utvecklade till nästan 26 000 kvm BTA. Det låga ingångsvärdet skapade goda förutsättningar till att utveckla bostäder och samhällsfastigheter.

Utveckling: Genova avser uppföra ett äldreboende, bestående av 80 äldreboende, en förskola med 125 platser samt cirka 275 hyresbostäder. Genova har tecknat ett 15-årigt avtal med Norlandia som kommer att driva äldreboendet och förskola.



Källa: Siffrorna ovan kommer från Bolagets interna system. Vissa siffror grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Bolaget och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektets gång.

Exempel på pågående projekt

Knivsta Vrå 1:392

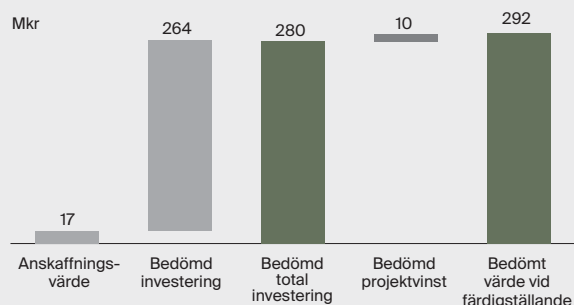


Fastighet: Knivsta Vrå 1:392

Kategori: Hyresbostäder, samhällsfastigheter

Bakgrund: Under 2015 förvärvade Genova fastigheten Vrå 1:392 till ett underliggande fastighetsvärde om 16,5 Mkr. Fastigheten utgjordes vid förvärv av 6 049 kvm detaljplanlagd mark för uppförande av hyresbostäder och äldreboende. Så småningom ändrades detaljplanen varefter byggrätten utökades till totalt 11 000 BTA från tidigare 6 000 BTA.

Projektutveckling: Genova uppför 54 äldrebostäder, 35 hyresbostäder samt en förskola med 75 förskoleplatser och har tecknat ett 20-årigt hyresavtal avseende äldreboendet och ett 15-årigt hyresavtal avseende förskolan med Norlandia.



Källa: Siffrorna ovan kommer från Bolagets interna system. Vissa siffror grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Bolaget och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektets gång.

Liljegatan 1

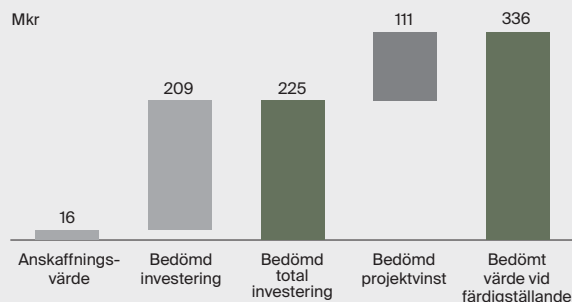


Fastighet: Uppsala Fålhagen 43:17

Kategori: Bostadsrätter

Bakgrund: Under 2012 förvärvade Genova fastigheterna Uppsala Fålhagen 46:16 och Uppsala Fålhagen 43:2 om 1 000 kvm butiksytta uthyrd till Coop och 2 944 kvm tomtyta till ett underliggande fastighetsvärde om 16 Mkr.

Projektutveckling: Hyresavtalet med Coop löpte under hela detaljplanprocessen, varefter Genova kommer att uppföra 48 bostadsrättslägenheter. Under detaljplanprocessen har även den totala byggbara ytan utökats till 4 500 kvm. Vid färdigställande under 2020 kommer Coop att hyra nya lokaler i bottenplan och kommer även att ingå i den nybildade bostadsrättsföreningen.



Källa: Siffrorna ovan kommer från Bolagets interna system. Vissa siffror grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Bolaget och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektets gång.

Exempel på planerade projekt

Segerdal

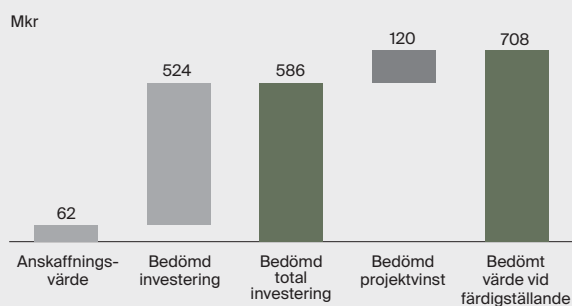


Fastighet: Knivsta Gredelby 21:1 / Särsta 12:1

Kategori: Hyresbostäder, kommersiella fastigheter

Bakgrund: Under 2017 förvärvade Genova och Redito gemensamt¹⁾ fastigheterna Gredelby 21:1 och Särsta 12:1 till underliggande fastighetsvärden om totalt 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.

Vid färdigställande: Genova planerar att bygga cirka 300 hyresbostäder samt kommersiella lokaler för att bidra till ett attraktivt Knivsta Centrum. Projektet kommer vid färdigställande bland annat inkludera Systembolaget som hyresgäst.



1) Genom ett joint venture delägt till 50 % vardera.

Källa: Siffrorna ovan kommer från Bolagets interna system. Vissa siffror grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Bolaget och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektets gång.

Genovas hörnstenar

Genovas ambition är att dess verksamhet ska präglas och kännetecknas av följande hörnstenar:



Kundperspektiv

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

Hållbart

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

Stadsutvecklare

Genova 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.

Förvärvsaktivt

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

Geografiskt fokuserat

Genova finns och växer främst i Storstockholm och Uppsala-regionen som är expansiva regioner med stora bostadsbehov. Goda relationer med kommuner och lokala aktörer ger förutsättningar för ytterligare förvärv och projektmöjligheter.

Värdeskapande

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

Stor projektportfölj

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

Långsiktig ägare

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

Arkitektur och design

Genova har en passion för design och arkitektur. Genova 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 Genova bidra till ökad arbetsglädje och bättre livskvalitet i ett mer hållbart samhälle. Medarbetarna betraktas som Genovas främsta resurs och viktigaste ambassadörer.

Genovas hållbarhetsarbete

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och Genova arbetar aktivt för att ta ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Genova är månt om att dess fastigheters utveckling bidrar till en mer hållbar värld och att Genova som bolag ska bidra till att minska koldioxidbelastningen.

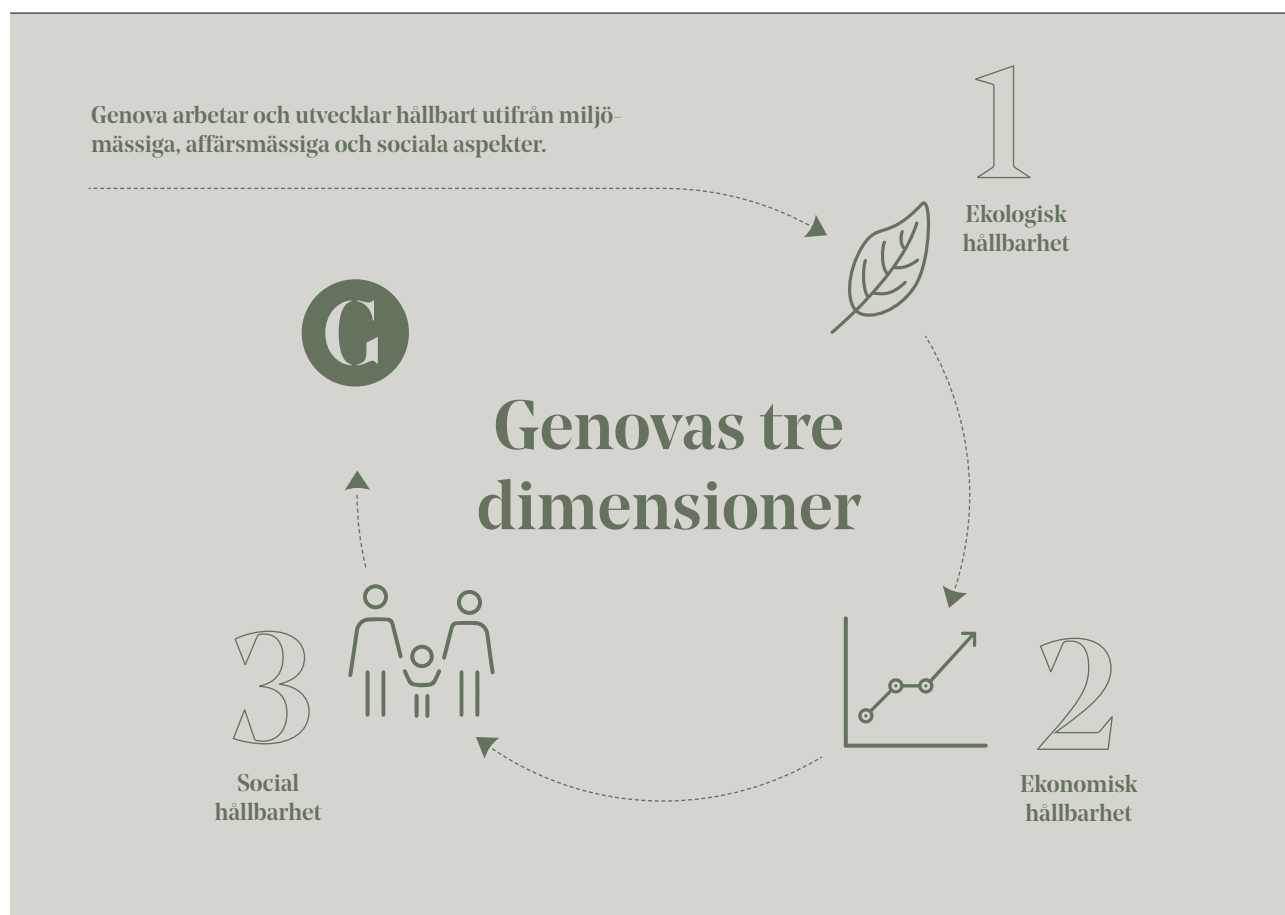
Genovas styrelse har antagit en hållbarhetspolicy som sätter riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i Genova ska bedrivas. Arbetet ska bidra till en håll-

bar utveckling och vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang.

Gällande lagstiftning och miljökrav utgör, tillsammans med Genovas hållbarhetspolicy och uppförandekod, grunden i arbetet 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 hållbarhets-

arbete. Hållbarhetspolicyn fastställs av styrelsen och är föremål för en årlig översyn där hänsyn tas till aktuell intressentdialog som analyseras. Genovas verkställande direktör har det strategiska ansvaret för koncernens hållbarhetsarbete och utveckling medan affärsenheterna bär det operativa ansvaret för att säkerställa att miljö- och hållbarhetsstrategierna följs och tillämpas i förvaltning och beslutssituationer i vår nyproduktion.

Genovas tre hållbarhetsdimensioner



Ekologisk hållbarhet

- Med trä som prioriterat materialval kan Genova minska sin koldioxidbelastning och därmed klimatpåverkan, jämfört med byggnation i betong. Energieffektiv industriell byggt teknik i trä medför mer effektiva och miljövänliga byggprocesser
- Nyproducerade bostäder byggs alltid med ambition att bli miljöcertifierade. Bland annat Svanenmärkt nybyggnation av hyresbostäder pågår i Knivsta och Norrtälje
- Genova följer upp energianvändningen i fastighetsbeståndet och granskar löpande möjligheter till en minskad energianvändning
- Genova erbjuder 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

- Långsiktigt hållbar tillväxt och god avkastning skapar värden för Genovas intressenter och möjliggör fortsatta investeringar
- Utvecklar och bygger främst för egen långsiktig förvaltning
- Aktivt arbete med ansvarsfulla affärsrelationer i verksamhetens samtliga led
- Strävar efter att öka andelen finansiering med s.k. gröna lån. Pågående projekt i Knivsta samt Norrtälje finansierat av gröna lån

Social hållbarhet

- Bedriver projektutveckling utifrån en helhetssyn där bostäder, lokaler och stadsdelar ska ge förutsättningar för att leva och verka hållbart, hälsosamt, tryggt och socialt
- Påverkar och bidrar med socialt värdeskapande i Genovas detaljplanearbete tillsammans med kommuner, hyresgäster och andra intressenter
- Tillämpar av Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer, som baseras på de tio principerna i FN:s Global Compact
- Genova stöttar organisationen Maskrosbarn, en organisation som hjälper barn och ungdomar med föräldrar som mår dåligt eller har någon form av missbruk

HÅLLBART OCH LÅNGSIKTIGT AFFÄRSPERSPEKTIV

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

ANSVARSFULLA AFFÄRSRELATIONER
Genova köper in både tjänster och material i alla delar av verksamheten. Regler och riktlinjer för hur Bolaget ska agera professionellt och etiskt i kontakterna med leverantörer och entreprenörer finns beskrivet i Genovas personalhandbok. Genova tillämpar Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer. Koden bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact och Genova tillämpar dessa principer och försiktighetsprincipen i verksamhetens alla led. En rutin för att genomföra revisioner hos leverantörer håller på att utformas av Genova. Genova arbetar löpande med att utveckla arbetet kring upphandlingsfrågor för att minska riskerna.

Under 2019 implementerade Genova en whistleblowing-funktion för att bland annat ytterligare öka möjligheten att fånga upp och vidta åtgärder vid eventuella överträdelser mot Genovas uppförandekod.

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL
Nationella och internationella standarder är ett stöd för Genovas hållbarhetsarbete. För Genova fungerar FN:s globala utvecklingsmål som ett ramverk för att förstå hur Koncernens hållbarhetsarbete bidrar till omvärldens mål för hållbar utveckling och mänskliga rättigheter.

Genova har identifierat fem av FN:s 17 mål som Koncernen primärt kan bidra till. Genova bedriver ett arbete med att integrera målen i en hållbarhetsstrategi och göra dem till en naturlig del i Bolagets beslutsprocesser.

Ekologiskt:

- Ekosystem och ekologisk mångfald (mål 15).

Socialt:

- God hälsa och välbefinnande (mål 3).
- Hållbara städer och samhällen (mål 11).

Ekonomiskt:

- Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8).
- Hållbar konsumtion och produktion (mål 12).

Ekologisk hållbarhet

• Bygga i trä

Trä från svenska skogar är ett prioriterat materialval för Genova varigenom Koncernens koldioxidbelastning och därmed klimatpåverkan kan minskas. Förutom att trä är ett förnybart och resurseffektivt material som lagrar och fördröjer koldioxidutsläpp finns det också hälsomässiga fördelar med trähus avseende inneklimat och ljudmiljö. Trä ger därtill snabbare byggprocesser, mindre buller på byggarbetsplatsen och färre transporter. Parallellt med de miljömässiga fördelarna finns affärsmässiga vinster med att bygga i trä. I takt med Genovas ökade tonvikt på hyresrätter 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 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 2019 bedrev Genova byggnation av hyresbostäder och samhällsfastigheter i Norrtälje och Knivsta som planeras att Svanenmärkas.

Svanenmärkning¹⁾

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 inommiljöfaktorer 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/drift.

BREEAM²⁾

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 projektledningen, byggnadens placering i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggnadsmaterial och de föroreningar byggnaden kan ge upphov till ingår i bedömningen. Extrapoäng kan uppnås för hur innovativ byggnaden är i sina tekniska lösningar.

Miljöbyggnad³⁾

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.

LEED⁴⁾

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.

1) <https://www.svanen.se/att-svanenmarka/>

2) <https://www.sgbc.se/certifiering/breem-se/>

3) <https://www.sgbc.se/certifiering/miljobyggnad/vad-ar-miljobyggnad/>

4) <https://www.sgbc.se/certifiering/leed/>

• Energianvändning

Genova följer upp energianvändning i fastighetsbeståndet och granskar löpande möjligheter till en minskad energianvändning. Andra åtgärder är installation av rörelsestyrda belysnings-system, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av soprum, utökning av andelen cykelparkeringar och effektivare omhändertagande av dagvatten. För varje projekt utvecklas handlingsplaner för att säkra att hållbarhetsaspekten beaktas i planering och genomförande. Tillägg eller enklare anpassningar införs även i befintligt fastighetsbestånd, medan insatser som kräver en större investering läggs in i Genovas nyproducerade fastigheter.

• Vatten och avfallshantering

Genova arbetar för att minska vattenförbrukningen genom olika initiativ, exempelvis installation av snålspolande toaletter, kranar i handfat och duschmunstycken. Resursslöseriet vid lokal-anpassningar är en utmaning och ämnet diskuteras flitigt internt och bland fastighetsbolag. Genova avser att i framtida nyproduktioner och lokalanpassningar teckna ramavtal avseende avfallshanteringen där avfallsentreprenören ska leverera statistik från samtliga projekt. Därmed kan Genova sätta mål i syfte att minska avfallsmängderna. Genovas återvinning har blivit mer effektiv vilket innebär att en större andel idag kan användas till energiutvinning istället för att gå på deponi. Genova strävar efter att återvinna så mycket som möjligt av allt avfall. Även sophämtningen organiseras tillsammans med leverantören för att minimera biltransporter. På så sätt bidrar Genova till minskat utsläpp av koldioxid.

• Gröna hyresavtal

Genova ser en ökad vilja och ambition hos Bolagets hyresgäster att tillsammans med Genova arbeta för ett mer hållbart samhälle. Därför erbjuder Genova 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 2019 ökade Genovas förvaltningsresultat per stamaktie kraftigt och det långsiktiga substansvärdet per stamaktie ökade med 47 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, och där de uppfylla miljökraven renderar förmånligare lånevillkor. 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.

Det är Bolagets bedömning att Genovas fokus på trä och hållbarhet lämpar sig väl för en grön finansieringsmodell. Under 2019 tecknade Genova avtal om grön finansiering för projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje som byggs i trä och planeras att Svanenmärkas. Grön finansiering bidrar till att lyfta Genovas hållbarhetsarbete till en ny nivå; kopplingen mellan hållbarhet och lönsamhet tydliggörs ytterligare när det finns möjlighet att påverka Bolagets finansiella kostnader genom att driva projekt och förvaltning med hållbarhet i fokus.

Social hållbarhet

• Hållbar stadsutveckling

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

Genova utvecklar stadsdelar och kvarter genom att skapa hållbara och attraktiva miljöer där människor vill bo och arbeta med närhet till kommunikationsmedel. Genova strävar efter att dess fastigheters funktion och arkitektur ska bidra till blandade, smarta och cirkulära städer och samhällsutvecklingen i stort. Ambitionen är även att alltid verka för ett tryggt och säkert samhälle vilket också bidrar till attraktiva och tillgängliga fastigheter och miljöer. För att säkra dessa kvaliteter och värden arbetar Genova nära kommuner och expertis samt 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 Genova för en biologisk mångfald. Bland annat genom bikupor på fastigheternas tak, planteringar och ökad tillgång till gröna ytor.

• Hållbar arkitektur

Genovas utgångspunkt är att byggnader med hög arkitektonisk kvalitet i kombination med flexibilitet, moderna materialval och innovativa tekniska lösningar både berikar området och blir mer attraktiva för Bolagets kunder. Gestaltningen av ett område visar om det är planerat med ett långsiktigt perspektiv. Ambitionerna är höga i Genovas nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Genova bygger med hög arkitektonisk strävan. Bolagets fastigheter ska bidra positivt till stadsmiljön och byggnaderna ska skapa goda förutsättningar för kundernas olika behov. God arkitektur med lång estetik livslängd och ett hållbart angreppssätt i

produktionen leder till ett mer hållbart samhälle. Arbetet utgår från synen att god arkitektur bygger på en balans mellan form, funktion, ekonomi och hållbarhet.

Tendenser

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. På såväl kort som lång sikt strävar Genova efter att upprätthålla stabila underliggande finanser med målet att utveckla och växa verksamheten långsiktigt och lönsamt. Genova verkar på en hårt konkurrensutsatt marknad med många stora aktörer. Genom att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning, hävdar Genova sig väl i konkurrensen.

Utbrottet av Covid-19 påverkar Genovas verksamhet, men mot bakgrund av att Genova har en bred hyresgästmix, med tonvikt på offentligt finansierad verksamhet och dagligvaruhandel, påverkas man hittills i relativt begränsad omfattning. Genovas affärsmodell med fokus på kassaflöde i kombination med projektutveckling av framförallt bostäder och samhällsfastigheter är en styrka i den situation som nu råder.

Regelefterlevnad och regelverk

REGELEFTERLEVAD

Genovas verksamhet består huvudsakligen av att utveckla, äga och förvalta fastigheter varför Bolagets verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut, både på politisk- och tjänstemannnivå. De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs därmed bland annat av plan- och bygglagen, miljöbalken, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkning.

Genova är även föremål för allmänna regelverk som gäller för alla noterade bolag, exempelvis skatterättsliga regler, redovisningsprinciper samt aktiebolagsrättsliga och aktiemarknadsrättsliga regler (se avsnittet ”*Bolagsstyrning*” på sida 100–103).

REGELEFTERLEVAD

Genovas styrelse övervakar företagsledningens arbete med intern kontroll, redovisning, fastighetsvärdering, skatthantering och regelefterlevnad. Företagsledningen granskar löpande de interna processerna, delvis genom rapporteringen från genomförd internkontroll.

Genova prioriterar arbetet med regelefterlevnad eftersom det är en nyckelkomponent för att bibehålla och utveckla Bolagets renommé och även en viktig faktor i förhållande till Genovas förmåga att erhålla extern finansiering på acceptabla villkor, att attrahera och behålla hyresgäster samt att, till viss del, erhålla relevanta tillstånd och beslut.

Joint Ventures och samarbeten

Genova är vid tidpunkten för detta prospekt part i fyra s.k. Joint Ventures – avseende dels projekten Segerdal, Gulmåran 7 och 8 och Skvaltán, samt avseende fastigheten Lidingö Stapelbädden 3. Därutöver har man en samarbetspartner rörande projektet Viby. En struktur med delat ägande bidrar till ett effektivt kapitalutnyttjande och möjliggör för Genova att dra nytta av sin och sina samarbetspartners kompetens i ännu större skala. Samtliga samarbetsprojekt drivs i egen regi av Genova, förutom det avseende Projekt Gulmåran 7 och 8 i Borås där Genova drar nytta av samarbetspartners lokala närvaro och kännedom. Samarbetet inom ramen för dessa samarbetsprojekt regleras genom aktieägaravtal (se avsnittet ”*Aktieägaravtal*” på sidan 106).

Projekt Segerdal drivs inom bolaget GenovaReditoHolding AB som är delägt (50/50 procent) med Redito AB (genom Redito Bostad AB), ett svenskt invest-

mentbolag specialiserat på fastighetssektorn. GenovaReditoHolding AB är indirekt ägare till fastigheten Knivsta Gredelby 21:1.

Projekt Gulmåran 7 och 8 drivs inom bolaget Genjárn Borås Holding AB som är delägt (50/50 procent) med Järngrinden (genom Järngrinden Projektutveckling AB). Järngrinden drivs av en lokal samarbetspartner och ett fastighetsutvecklingsbolag. Genjárn Borås Holding AB är indirekt ägare till fastigheterna Borås Gulmåran 7 och Borås Gulmåran 8.

Projekt Skvaltán drivs inom bolaget GenovaFastator Holding AB som är delägt (50/50 procent) med Fastator (genom Vivskä AB), ett svenskt börsnoterat investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn. GenovaFastator Holding AB är indirekt ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 386:6.

De tre ovanstående Joint Venture-bolagen avseende Projekt Segerdal, Projekt Gulmåran 7 och 8 samt Projekt Skvaltán innehar totalt fyra fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 496 Mkr varav Genovas andel uppgår till 248 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller 1 280 bostadsbyggrätter (varav Genovas andel är 640) för framtida utveckling av bostäder.

Projektet avseende fastigheten Lidingö Stapelbädden 3 har per dagen för detta prospekt ännu inte inletts, men avses drivas inom bolaget Genova Hold 25 AB som är delägt (50/50 procent) med en annan aktör. Genova Hold 25 AB är indirekt ägare till fastigheten Lidingö Stapelbädden 3.

Utöver ovan angivna Joint Ventures, så driver Genova även ett samarbete genom Projekt Viby som drivs inom bolaget Genova Viby Holding AB som till 70 procent ägs av Genova och till 30 procent ägs av K2A Fastigheter, ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag. Genova Viby Holding AB är indirekt ägare till fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3.



Luthagen 13:2, Uppsala

Genovas fastighetsbestånd

Introduktion

Den 31 mars 2020 bestod Genovas fastighetsportfölj av 44 förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde om totalt 4 097,5 Mkr, en uthyrbar yta om totalt 173 540 kvm och ett totalt årligt hyresvärde om totalt 231 Mkr. Förvaltningsfastigheterna är uppdelade i kategorierna Kommersiella fastigheter och Samhällsfastigheter. Kommersiella fastigheter utgör 63 procent av det totala fastighetsvärdet, cirka 71 procent av den totala uthyrbara ytan och cirka 61 procent av det totala årliga hyresvärdet. Samhällsfastigheter utgör 37 procent av det totala fastighetsvärdet, cirka 29 procent av den totala uthyrbara ytan och cirka 39 procent av det totala årliga hyresvärdet.

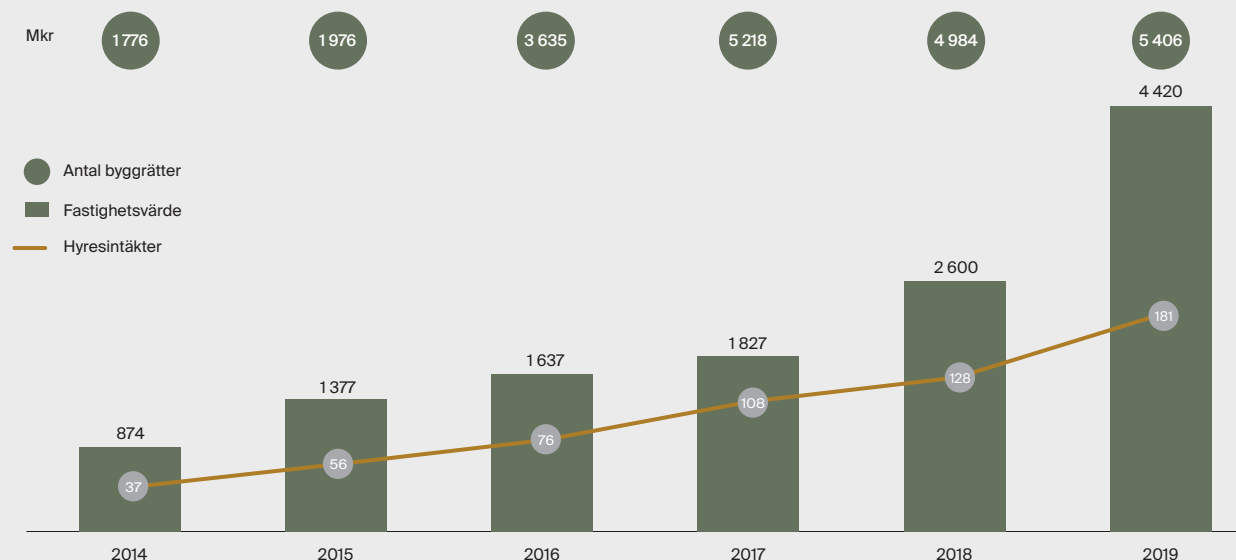
Geografiskt är Genovas fastighetsportfölj koncentrerad till främst Storstockholm och Uppsala-regionen. 62 procent av det totala fastighetsvärdet, cirka 59 procent av den totala uthyrbara ytan samt cirka 57 procent av det totala årliga hyresvärdet utgörs av fastigheter i Storstockholm, 30 procent av det totala fastighetsvärdet, cirka 28 procent av den totala uthyrbara ytan samt cirka 32 procent av det totala årliga hyresvärdet utgörs av fastigheter i Uppsala-regionen och 8 procent av det totala fastighetsvärdet, cirka 13 procent av den totala uthyrbara ytan samt cirka 11 procent av det totala årliga hyresvärdet utgörs av fastigheter på andra platser.

Den 31 mars 2020 omfattade Genovas projektportfölj 344 126 kvm uthyrbar yta fördelat på cirka 5 487 bostäder, varav cirka 70 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt 30 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter. Cirka 87 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsala-regionen. Den 31 mars 2020 hade Genova 473 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation.

Geografisk närvaro

På nästa sida följer en översikt över de geografiska platser som Genova är aktivt på.

Fastighetsbeståndets utveckling



Källa: Antal byggrätter, Fastighetsvärde och Hyresintäkter är hämtade ifrån Genovas reviderade konsoliderade koncernräkenskaper för räkenskapsåren 2014–2019, vilka samtliga är upprättade i enlighet med IFRS och tillgängliga på Genovas webbplats, www.genova.se.

Geografisk närvaro



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



Förvaltningsfastigheter

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består av kommersiella fastigheter för handel, kontor och lager samt samhällsfastigheter¹⁾. Genova äger även fastigheter där det planeras för framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar.

Fastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala-regionen. Genova arbetar löpande med att identi-

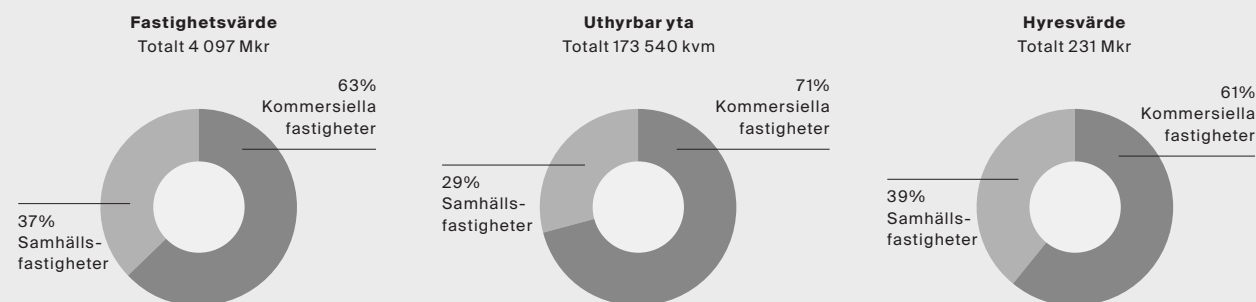
fiera fastigheter som kan bidra till att uppfylla de finansiella målen. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, helt eller delvis uthyrda, och tomma byggnader med potential för utveckling och uthyrning.

Genovas ambition är att fastigheterna som förvärvas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt. Den

31 mars 2020 hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 44 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om totalt 4 097,5 Mkr fördelat på totalt 173 540 kvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdda fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgick den 31 mars 2020 till 4 944,0 Mkr.

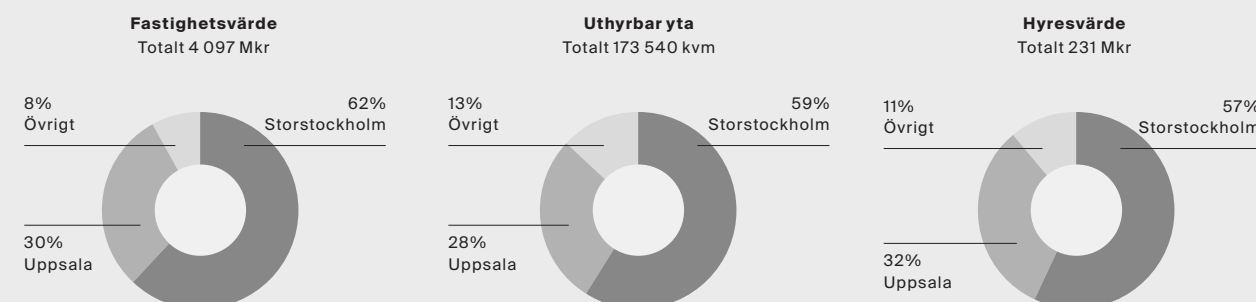
Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 mars 2020



Förvaltningsfastigheter per geografi

31 mars 2020



1) Med samhällsfastigheter avser Genova fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet.

Förfallostruktur hyresavtal

31 mars 2020

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2020	26	4	5	2
2021	147	22	26	12
2022	28	23	34	15
2023	23	12	14	6
2024	15	27	28	12
>2024	37	80	119	53
Summa	276	167	226	100
P-platser och övrigt	3	–	–	–
Totalt	279	167	226	100
Vakant		6	5	
Totalt		174	231	

10 största hyresgästerna

31 mars 2020

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
Coop Sverige Fastigheter AB	13,5	6,0
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	12,9	5,7
HOOM Home & Hotel AB	11,4	5,0
Stockholm Stad, Utbildningsförvaltningen	11,3	5,0
Yrkesplugget i Sverige AB	9,8	4,3
Norlandia Care AB	9,5	4,2
Scanreco AB	8,6	3,8
AmiSgo AB	6,1	2,7
Ramilton Apartments Hotel Danderyd AB	6,1	2,7
Uppsala Kommun	6,0	2,7
Totalt	95,2	42,0
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år		6,72

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTALSSTRUKTUR

Den 31 mars 2020 hade Genova 280 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på sju år. De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala Musikklasser och HOOM Home & Hotel som tillsammans stod för 17 procent av hyresintäkterna.

Andelen offentligt finansierade hyresgäster i beståndet uppgick vid periodens slut till 39 procent. Av totalt hyresvärde uppgick andelen från offentligt finansierade hyresgäster samt dagligvaruhandel till närmare 50 procent.



Projektutveckling

Projektutveckling för hyresbostäder, samhällsverksamheter och kommersiella lokaler utgör en växande del av Genovas projektutveckling. Genova bygger fastigheter för långsiktig förvaltning som en del av en lönsam och hållbar tillväxt. Genovas projektutveckling omfattar även till mindre del byggnation av bostadsrätter.

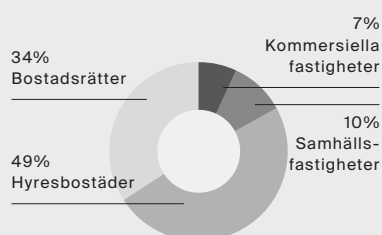
Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och projektutveckling. Inom projektutvecklingen inkluderar uppdraget ofta att bidra i utveckling av nya stadsdelar.

Genovas projektportfölj hänför sig i huvudsak till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Genova arbetar tillsammans med kommuner för att möjliggöra utveckling av dessa fastigheter från i huvudsak kommersiell yta till bostäder eller samhällsverksamheter.

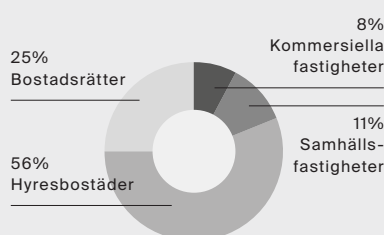
Därtill har projektportföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt erhållna markanvisningar. Den 31 mars 2020 omfattade Genovas projektportfölj 344 126 kvm uthyrbar yta fördelat på 5 487 bostäder, varav 70 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt 30 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter. 87 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsala regionen.

Projektutveckling per fastighetskategori 31 mars 2020

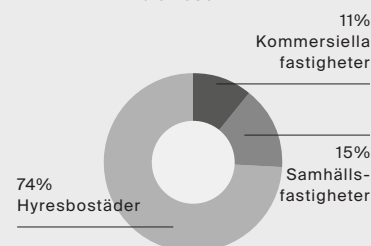
Fastighets-/Projektvärde
Totalt 16 935 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 344 126 kvm

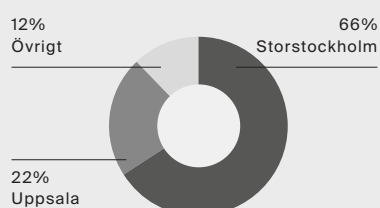


Hyresvärde
Totalt 535 Mkr

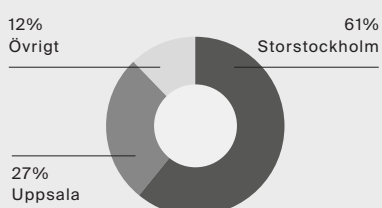


Projektutveckling per geografi 31 mars 2020

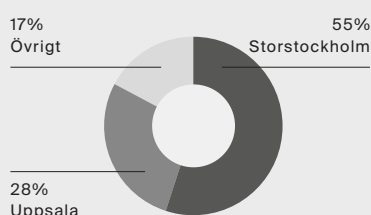
Fastighets-/Projektvärde
Totalt 16 935 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 344 126 kvm



Hyresvärde
Totalt 535 Mkr



PÅGÅENDE BYGGNATION

Den 31 mars 2020 hade Genova 473 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation. Genova redovisar pågående byggnation om 295,0 Mkr. Projekten avser projekt i Knivsta (hyresbostäder), Palma de Mallorca (hotell) samt Norrtälje (vårdboende, förskola och hyresbostäder) som byggstartades under fjärde kvartalet 2019. Dessa projekt kommer när de är

färdigställda att fortsätta ägas och förvaltas av Genova. Planerat färdigställande för pågående byggnationer beräknas ske fram till 2022, där merparten planeras färdigställas under 2021. I antalet bostäder i produktion ingår också bostadsrättsprojektet Liljegatan 1 som omfattar 48 bostäder och beräknas vara färdigställt under fjärde kvartalet 2020.

Pågående byggnation

31 mars 2020

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde ¹⁾		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
					Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Liljegatan 1 ²⁾	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q4 2020	48	4 352	483	336	69 590	-	-	276	240	-
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Hyresbostäder	Q2 2019	Q2 2020	35	1 587	-	73	45 999	3	1 890	73	57	57
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	-	253	110 000	7	3 250	116	66	103
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	6 021	1 296	337	46 057	16	2 132	251	48	63
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/ Q2 2022 ³⁾	275	13 257	-	588	44 354	29	2 150	486	53	72
Summa pågående byggnationer					473	27 517	1 779	1 587	54 187	55	2 231	1 202	464	295

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) 47 Mkr av den totala projektvinsten har återlagts och minskat eget kapital med motsvarande belopp som en effekt av nya redovisningsprinciper. Beloppet redovisas som vinst vid färdigställande under Q4 2020. Liljegatan 1 är bokfört till 221,6 Mkr i balansräkningen. Se vidare Not 1.

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

PLANERADE PROJEKT

Planerade projekt utgörs av totalt 5 014 bostadsbygrätter fördelat på närmare 315 000 kvm där 70 procent avses uppföras för långsiktig förvaltning med tonvikt på Storstockholm och Uppsalaregionen.

Planerade projekt

31 mars 2020

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ⁹⁾		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	3 177	179 145	-	7 592	42 381	364	2 034	6 103	20	88
Samhällsfastigheter	290	22 270	7 660	1 286	42 968	64	2 140	960	3	3
Kommersiella fastigheter ²⁾	137	5 800	19 180	965	38 644	52	2 070	747	146	152
Bostadsrätter	1 410	80 775	-	5 504	68 136	-	-	3 921	23	86
Summa per kategori	5 014	287 990	26 840	15 347	48 748	480	2 052	11 732	192	330
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 771	104 920	13 000	5 179	43 921	250	2 117	4 144	10	70
Uppsala	1 183	62 085	13 375	2 889	38 282	147	1 953	2 350	28	34
Övrigt	650	40 210	465	1 776	43 658	83	2 044	1 317	131	141
Summa per geografi	3 604	207 215	26 840	9 844	42 057	480	2 052	7 811	169	244
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 225	71 425	0	5 023	70 331	0	0	3 545	16	75
Uppsala	185	9 350	0	480	51 367	0	0	376	7	11
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa per geografi	1 410	80 775	0	5 504	68 136	0	0	3 921	23	86
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	2 996	176 345	13 000	10 203	53 883	250	2 117	7 689	27	145
Uppsala	1 368	71 435	13 375	3 369	39 724	147	1 953	2 726	35	45
Övrigt	650	40 210	465	1 776	43 658	83	2 044	1 317	131	141
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	5 014	287 990	26 840	15 347	48 748	480	2 052	11 732	192	330

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.

PROJEKT I FOKUS UNDER 2020

I december 2019 påbörjade Genova byggnationen i projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje. Fastigheten ligger strategiskt beläget i centrala Norrtälje och är granne med kommunhuset med nära anslutning till kommunikationer. Projektet om närmare 21 000 kvm uthyrbar yta inkluderar två kvarter med ett äldreboende innehållande 80 lägenheter, en förskola med 125 förskoleplatser samt cirka 275 hyresbostäder. Såväl äldreboende som förskola är uthyrda till Norlandia på 15-åriga hyresavtal. Projektet kommer att byggas i trä, Svanenmärkas, samt finansieras grönt via SBAB. Planerad inflyttning beräknas till 2021/2022.

I november 2019 beslutade kommunstyrelsen i Knivsta kommun att utse Genova till en av fyra ankarbyggherrar för Västra Knivsta. Avtalet innebär en option att förhandla med kommunen om markanvisning för bostadsbebyggelse inom programområdet för Västra Knivsta. Markanvisningen omfattar cirka 250 hyresbostäder. Övriga ankarbyggherrar är bland annat Wallenstam och Bonava.

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

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

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

UPPSKATTAT ÖVERVÄRDE

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige redovisar Genova ett uppskattat övervärde. Beräkningen av 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. Bedömda värden enligt Genovas affärsplan och projektkalkyler framgår i projekttabellerna på sida 60.

Marknadsvärderingen per 31 december 2019, enligt en extern aktör¹⁾, av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige²⁾ som ingår i planerade projekt uppgår till drygt 2,4 Mdkr³⁾. 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 2019 ett bokfört värde om cirka 1,25 Mdkr. Med utgångspunkt från denna värdering har en översyn gjorts per den 31 mars 2020, på befintligt bestånd den 31 mars 2020, och bedömningen är att övervärdet i Genovas byggrättsportfölj uppgår till cirka 1 000 Mkr. Justering har skett avseende den kommande delförsäljningen av fastigheten Lidingö Stapelbädden 3.

- 1) Huvudsakliga principer och antaganden för den externa marknadsvärdebedömningen är att lagakraftvunnen detaljplan för ändamålet förutsätts finnas, att marknadsvärdebedömningen har gjorts utifrån principen om "highest and best use" varvid totalvärdet för bostadsrätt, hyresrätt och samhälls användning varvid den högst värderade användningen bedöms vara gällande, att bygglov för eventuella avvikelser mot detaljplan föreligger och att inga avdrag för teknisk försörjning och anslutningsavgifter, bygglov, plankostnader, lantmåteriförrättning och motsvarande kostnader samt kostnader för projektering- och utredningar som krävs för att genomföra planerad bebyggelse har beaktats.
- 2) Dessa outnyttjade byggrätter bedöms komma att omfatta cirka 200 000 kvm bostadsyta och 12 000 kvm lokalyta, justerat för projekt Boländerna 21:4, Gäddviken, Hotell Can Oliver, Jaktvarvet, Viby och Västra Knivsta.
- 3) I förekommande fall justerat för Genovas andel av delägda fastigheter samt för bedömda tilläggsköpeskillningar.

Projekt

31 mars 2020

Fas

Projektspecifikation	Kommun	Kategori ¹⁾	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Plan- besked	Plan- samråd	Gransk- ning	Antagen detailplan
PROJEKT HELÄGDA										
Pågående byggnation										
Liljegatan 1	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q4 2020	48	4 835	•	•	•	•
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Hyresbostäder	Q2 2019	Q2 2020	35	1 587	•	•	•	•
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	7 317	•	•	•	•
		Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/ Q2 2022 ²⁾	275	13 257	•	•	•	
					473	29 296				
Planerade projekt										
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	2020	2021	40	3 300	•	•	•	•
Boländerna 21:4	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2020	2021	97	7 500	•	•	•	•
Luthagen	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2020	2022		680	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2020	2022	45	1 500	•	•	•	•
Klostergården	Lund	Hyresbostäder	2021	2023	165	9 240	•	•		
Ekeby	Uppsala	Hyresbostäder	2021	2023	51	2 160	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2021	2023		900	•	•		
		Bostadsrätter	2021	2023	40	2 460	•	•		
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hyresbostäder	2021	2023	250	14 600	•	•		
Storvreta	Uppsala	Hyresbostäder	2021	2023	80	3 900	•			
		Kommersiella fastigheter	2021	2023		800	•			
Drevern 1, 2	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	140	7 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	60	4 600	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		2 700	•	•		
Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	100	6 160	•	•		
Odalmannen	Huddinge	Hyresbostäder	2022	2024	56	2 960	•			
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2022	2024	90	5 400	•	•		
Kryddgården 6:3	Enköping	Hyresbostäder	2022	2024	300	14 630	•	•		
		Bostadsrätter	2022	2024	100	5 390	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	80	7 440	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		3 600	•	•		
Västra Knivsta	Knivsta	Hyresbostäder	2022	2024	250	15 400	•			
Brynjan 5	Huddinge	Hyresbostäder	2023	2024	75	4 070	•			
		Bostadsrätter	2023	2024	100	5 400	•			
Gäddviken	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	100	6 840	•	•		
Örnsberg	Stockholm	Bostadsrätter	2023	2025	120	6 300	•	•		
Runö	Österåker	Hyresbostäder	2023	2025	50	2 890	•			
		Bostadsrätter	2023	2025	150	8 660	•			
Gåshaga	Lidingö	Hyresbostäder	2025	2027	340	18 500	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	280	18 500	•			
Rivan	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	50	3 465	•			
Västerbo	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	80	4 620	•			
Kungsängen	Uppsala	Hyresbostäder	2025	2027	175	10 000	•			
Summa					3 464	212 265				
PROJEKT DELÄGDA (Avser Genovas ägarandel ⁷⁾)										
Planerade projekt										
Segerdal ³⁾	Knivsta	Hyresbostäder	2020	2022	150	7 450	•	•	•	
		Kommersiella fastigheter	2020	2022		1 000	•	•	•	
Gulmåran 7, 8 ⁴⁾	Borås	Samhällsfastigheter	2021	2024	70	4 650	•			
		Hyresbostäder	2021	2024	245	15 400	•			
Viby ⁵⁾	Upplands-Bro	Hyresbostäder	2021	2028	620	36 000	•	•		
		Bostadsrätter	2021	2028	210	10 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2021	2028	80	13 240	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2021	2028		4 500	•	•		
Skvaltän ⁶⁾	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•			
Summa					1 550	102 565				
Totalt					5 487	344 126				

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

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

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

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

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

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

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

EFFEKTER AV COVID-19

Genovas styrelse och bolagsledning övervakar löpande verksamhetens utveckling i förhållande till utbrottet av Covid-19 för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå. Genova arbetar med att värna medarbetares, hyresgästers och leverantörers hälsa och säkerhet och följer myndigheternas rekommendationer. Genovas bedömning, vid tidpunkten för detta Prospekt, är att det i nuläget inte finns förutsättningar för att kvantifiera effekterna som pandemin kan komma att få på Genovas intjäning, verksamhet och ställning på längre sikt. Hittills har dock Covid-19 haft en hanterbar påverkan på Genova och Genova bedömer att Koncernen har goda förutsättningar för att begränsa dess påverkan då Genova har god likviditet, en stabil finansiell ställning och en diversifierad hyresgästmix, där närmare hälften av hyresvärdet erhålls från offentligt finansierad verksamhet och dagligvaruhandel (se dock riskfaktorn *”Risker relaterade till utbrottet av Covid-19”*).

Avseende projektutvecklingen löper Genovas projekt i stort sett på enligt dess stipulerade plan, och Bolaget har per den 31 mars 2020 inte identifierat någon risk för materiella förseningar. I de fall där Bolaget identifierat risk för förseningar avseende leverans av material undersöks alternativa lösningar. För tillfället bedömer Genova inte att tidsplanerna för Bolagets pågående byggnationer och planerade projekt inte kommer hålla till följd av Covid-19.

Avseende hyresinbetalningar har Genova, för att underlätta för hyresgäster med ansträngd likviditet, erbjudit vissa hyresgäster att övergå till månadsvisa hyresbetalningar, motsvarande cirka 5 procent av kvartalshyrorna det andra kvartalet 2020. Av justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 31 mars 2020 hade 96 procent erhållits den 16 april 2020 avseende perioden 1 januari – 31 mars 2020.

Genova har en stabil finansiell ställning och en god likviditet. Genovas likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter uppgick till 403,5 Mkr den 31 mars 2020. Per 31 mars 2020 hade Genova 251 Mkr i kreditförfall under de kommande 12 månaderna, varav 210 Mkr har refinansierats efter periodens utgång och förlängts till 2024.



Aktuell intjäningsförmåga

Bakgrund

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Genovas planer, uppskattningar och bedömningar. Bolagets förvaltningsresultat kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsade till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet inklusive avsnittet ”Riskfaktorer”. Intjäningsförmågan ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att pågående projekt i produktion färdigställts.

Bolaget har i sin offentliggjorda delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2020 presenterat aktuell intjäningsförmåga, per 31 mars 2020, för Bolagets förvaltningsverksamhet i syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäningsförmåga. Den aktuella intjäningsförmågan som presenteras i detta avsnitt överensstämmer med den i delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2020 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan. Information om aktuell intjäning har inte granskats av Bolagets revisor.

Redogörelse för de viktigaste antaganden som ligger till grund för den aktuella intjäningsförmågan

I tabellen illustreras Genovas aktuella intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Intjäningsförmågan baseras på de förvaltningsfastigheter som Genova ägde vid periodens utgång. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Genovas resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Avtagande hyresrabatter om 4,4 Mkr är ej avdragna 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 beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

Väsentliga redovisningsprinciper

Den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med redovisningsprinciper som i allt väsentligt överensstämmer med de redovisningsprinciper som Koncernen tillämpar (IFRS) och som anges i Koncernens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter på 12-månadersbasis

Mkr	31 mars 2020
Hyresvärde ¹⁾	231
Vakans	-5
Hyresintäkter	226
Driftkostnader	-38
Underhållskostnader	-8
Fastighetsskatt	-6
Totala fastighetskostnader	-52
Driftsöverskott	175
Central administration fastighetsförvaltning	-12
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	6
Finansnetto	-80
Förvaltningsresultat	89

1) Ej beaktat hyresrabatter om 7,0 Mkr

Utvald finansiell information

Nedan presenteras den utvalda finansiella informationen för Koncernen avseende räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari – 31 mars 2020 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017 har hämtats från Bolagets koncernredovisning som har reviderats av Ernst & Young AB i enlighet med den revisionsrapport som finns inkluderad på annan plats i detta Prospekt vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards ("IFRS") samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar Koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Delårsinformationen avseende perioden 1 januari – 31 mars 2020, med finansiella jämförelsesiffror för motsvarande period 2019, är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och har hämtats från Bolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari – 31 mars 2020.

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningarna kan därför medföra att vissa sammanställningar till synes inte summerar.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen i avsnitten "*Kommentar till den finansiella utvecklingen*" samt "*Kapitalisering och annan finansiell information*".

Koncernens resultaträkning och totalresultatet i sammandrag

Mkr	Ej reviderat ¹⁾		Från reviderade finansiella rapporter ²⁾		
	2020 1 jan – 31 mar	2019 1 jan – 31 mar	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
Hysesintäkter	54,0	39,4	180,6	127,7	108,5
Driftskostnader	-11,5	-10,6	-37,5	-29,9	-20,1
Underhållskostnader	-0,9	-0,8	-7,6	-1,5	-5,2
Fastighetsskatt	-1,6	-1,3	-5,6	-4,1	-4,1
Fastighetskostnader	-14,0	-12,7	-50,7	-35,5	-29,4
Driftsöverskott	40,0	26,7	129,9	92,2	79,1
Central administration fastighetsförvaltning	-3,0	-2,8	-12,4	-10,0	-10,0
Central administration projektutveckling	-4,4	-5,4	-22,5	-22,1	-18,1
Resultat från andelar i joint ventures	1,1	0,9	25,4	5,8	14,6
Finansnetto	-15,3	-15,0	-77,5	-44,3	-31,7
Förvaltningsresultat	18,4	4,4	42,9	21,6	33,9
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	-	-	57,4	201,0	-
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,3	3,2	1,4	1,2
Värdeförändringar fastigheter	219,2	48,6	606,5	135,8	17,2
Resultat före skatt	238,2	53,3	710,0	359,8	52,3
Inkomstskatt	-47,6	-11,5	-139,0	28,5	7,4
Periodens resultat	190,6	41,7	571,0	388,3	59,7

1) Hämtade från Genovas ej reviderade, men översiktligt granskade, konsoliderade delårsrapport för perioden januari-mars 2020.

2) Hämtade från Genovas reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017, som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information".

Mkr	Ej reviderat ¹⁾		Från reviderade finansiella rapporter ²⁾		
	2020 1 jan – 31 mar	2019 1 jan – 31 mar	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	190,7	32,8	549,7	359,0	55,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	8,9	21,3	29,3	4,1
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	190,7	32,8	549,7	359,0	55,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	8,9	21,3	29,3	4,1
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ³⁾	2,93	0,50	9,53	6,55	0,48
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 444	50 000	61 444	50 000	50 000
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 444	50 000	53 815	50 000	50 000
Antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	3 000	4 000	3 000	3 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	4 000	3 000	3 500	3 000	3 000

1) Hämtade från Genovas ej reviderade, men översiktligt granskade, konsoliderade delårsrapport för perioden januari-mars 2020.

2) Hämtade från Genovas reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017, som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information".

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	Ej reviderat ¹⁾		Från reviderade finansiella rapporter ²⁾		
	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	4 097,5	2 482,6	3 661,3	2 270,9	1 596,8
Pågående nyanläggningar	556,5	327,1	702,0	279,0	210,7
Projekteringsfastigheter	68,4	62,6	56,5	50,3	19,6
Nyttjanderättstillgångar	38,1	40,0	39,0	–	–
Inventarier	2,3	7,7	2,8	5,6	2,0
Uppskjutna skattefordringar	85,7	69,2	78,6	67,8	58,2
Onoterade aktier	–	1,4	–	1,4	1,4
Andelar i joint ventures	89,6	64,3	88,5	62,4	54,8
Övriga långfristiga fordringar	96,0	8,3	96,0	8,3	8,5
Summa anläggningstillgångar	5 034,1	3 063,2	4 724,7	2 745,7	1 952,0
Omsättningstillgångar					
Pågående bostadsrättsprojekt	221,6	369,8	199,3	311,7	670,3
Hyresfordringar och kundfordringar	2,2	4,1	4,0	1,7	0,2
Övriga fordringar	42,5	30,7	27,8	121,6	171,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38,2	17,5	84,0	17,0	7,6
Likvida medel	158,5	117,7	109,1	176,5	87,4
Summa omsättningstillgångar	463,0	539,8	424,2	628,5	936,8
SUMMA TILLGÅNGAR	5 497,1	3 603,0	5 148,9	3 374,2	2 888,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Summa totalresultat för perioden					
Aktiekapital	0,7	0,5	0,7	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	647,6	319,7	647,6	319,7	319,7
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 179,2	699,1	999,6	683,5	468,1
Innehav utan bestämmande inflytande	78,2	53,7	78,3	53,7	17,8
Summa eget kapital	1 905,7	1 073,0	1 726,2	1 057,4	806,1
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Upplåning från kreditinstitut	1 886,7	892,9	1 664,6	881,9	807,4
Obligationslån	659,9	479,4	659,4	479,6	294,6
Leasingskuld	33,6	37,5	34,4	–	–
Övriga långfristiga skulder	42,1	4,0	42,1	3,6	2,8
Uppskjutna skatteskulder	330,5	145,9	280,7	133,3	144,9
Summa långfristiga skulder	2 952,8	1 559,7	2 681,2	1 498,4	1 249,7
Kortfristiga skulder					
Upplåning från kreditinstitut	493,3	844,1	579,3	680,7	632,6
Leverantörsskulder	47,0	53,8	41,1	59,2	45,6
Leasingskuld	4,7	4,9	4,7	–	–
Aktuella skatteskulder	11,4	4,1	11,0	5,7	3,8
Övriga skulder	38,7	15,0	69,3	27,1	91,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43,5	48,4	36,1	45,7	59,6
Summa kortfristiga skulder	638,6	970,3	741,5	818,4	833,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 497,1	3 603,0	5 148,9	3 374,2	2 888,8

1) Hämtade från Genovas ej reviderade, men översiktligt granskade, konsoliderade delårsrapport för perioden januari–mars 2020.

2) Hämtade från Genovas reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017, som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information".

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Ej reviderat ¹⁾		Från reviderade finansiella rapporter ²⁾		
	2020 1 jan – 31 mar	2019 1 jan – 31 mar	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	18,4	4,4	42,9	21,6	33,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ³⁾	11,2	13,1	-14,3	7,3	-3,0
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,3	3,2	1,4	1,2
Betald skatt	-4,5	-2,0	3,0	8,7	4,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	25,7	15,8	34,7	39,0	36,4
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring kundfordringar	1,8	-2,4	-2,3	-1,4	0,2
Förändring övriga rörelsefordringar	31,1	20,7	-42,0	352,9	-150,7
Förändring leverantörsskulder	5,9	-10,3	-16,2	6,9	4,8
Förändring övriga rörelseskulder	-23,7	-1,4	34,5	-91,6	-74,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40,8	22,4	8,7	305,9	-183,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter och projekt	-105,7	-224,1	-1 148,2	-742,5	-279,7
Investeringar i inventarier	-1,2	-1,8	-0,3	-5,5	-0,2
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	7,0	118,5	108,5
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	17,4	2,2	34,6
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	51,5	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106,9	-174,4	-1 124,1	-627,3	-136,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	119,7	-	0,0
Upptagna lån	246,1	137,0	1 503,3	640,0	482,6
Amortering av lån	-120,1	-17,7	-481,2	-95,7	-89,6
Lämnad utdelning	-10,5	-14,9	-86,8	-131,5	-46,5
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-	-11,2	-7,0	-2,3	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	115,5	93,2	1 048,0	410,5	346,5
Periodens kassaflöde	49,4	-58,8	-67,4	89,1	26,3
Likvida medel vid periodens ingång	109,1	176,5	176,5	87,4	61,1
Likvida medel vid periodens slut	158,5	117,7	109,1	176,5	87,4
3) Övriga poster ej kassapåverkande					
Återläggning av avskrivningar	1,7	2,1	1,3	2,0	0,7
Resultat från andelar i joint ventures	-1,1	-0,9	-25,4	-5,8	-14,6
Upplupen ränta	10,6	11,9	9,8	11,1	10,9
	11,2	13,1	-14,3	7,3	-3,0
Erhållen ränta	0,5	0,2	1,9	2,2	0,5
Erlagd ränta	-21,2	-14,8	-66,1	-44,6	-34,7

Utvalda nyckeltal

Genova använder regelbundet alternativa nyckeltal som ett komplement till de nyckeltal som generellt utgör god redovisningssed. De alternativa nyckeltalen härleds från Genovas koncernredovisning och är inte mått på finansiella resultat eller likviditet i enlighet med IFRS, varför de inte bör betraktas som alternativ till nettoresultat, rörelseresultat eller andra nyckeltal som härleds i enlighet med IFRS eller som ett alternativ till kassaflöde som ett mått på Koncernens likviditet. Vissa av de utvalda nyckeltal som presenteras nedan är så kallade icke IFRS-baserade nyckeltal, vilka nödvändigtvis inte är jämförbara med nyckeltal benämnda på liknande sätt från

andra bolags finansiella rapporter. Ledningen använder nyckeltalen (tillsammans med de nyckeltal definierade enligt IFRS som är mest jämförbara) för att utvärdera Koncernens rörelse- resultat, finansiella resultat och värdeskapande. Se avsnittet ”*Utvald finansiell information – Definitioner av nyckeltal*” för definitioner och motivering till användande av icke-IFRS-baserade nyckeltal och avsnittet ”*Utvald finansiell information – Avstämningstabeller*” för härledning av icke-IFRS-baserade finansiella nyckeltal. Notera således att tabellerna och beräkningarna nedan inte har reviderats och ej är IFRS-baserade, såvida inget annat anges.

Mkr, om inte annat anges	2020 ¹⁾ 1 jan – 31 mar	2019 ¹⁾ 1 jan – 31 mar	2019 ²⁾ Helår	2018 ²⁾ Helår	2017 ²⁾ Helår
Operationella					
Bostäder under byggnation, st	473	270	527	235	270
Färdigställda bostäder, st	54	–	133	135	–
Totalt antal bostadsbyggrätter	5 487	5 292	5 406	4 984	5 218
Total uthyrbar yta, tkvm	173,5	144,5	170,2 ³⁾	136	115,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	95,0	97,8	94,0	90,0
Överskottsgrad, %	74,0	67,8	71,9	72,2	72,9
Nettoinvesteringar	105,7	224,1 ³⁾	1 141,2	624,0	171,2
Hyresvärde	231,0	176,3	225	175,7	125,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,4	2,1 ³⁾	2,2 ³⁾	2,2	2,6
Genomsnittlig räntenivå inkl. obligationslån, %	3,1	2,9 ³⁾	2,9 ³⁾	3,0	2,7
Kapitalbindningstid, antal år	3,4	2,0	3,6	2,3	2,9
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	12,8	4,0	39,9	41,7	7,5
Soliditet, %	34,7	29,8	33,5	31,3	27,9
Belåningsgrad, %	58,3	64,7	60,5 ³⁾	64,0	66,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,4	1,7	1,9	2,0
Aktierelaterade					
Totalt antal utestående preferensaktier, st	4 000 000	3 000 000	4 000 000	3 000 000	3 000 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	4 000 000	3 000 000	3 500 000	3 000 000	3 000 000
Total utdelning preferensaktier	10,5	7,9	36,8	31,5	31,5
Utdelning per preferensaktie, kr	2,62	2,62	10,50	10,50	10,50
Totalt antal utestående stamaktier, st	61 443 932	50 000 000	61 443 932	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	61 443 932	50 000 000	53 814 644	50 000 000	50 000 000
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,13	–0,07	0,11	–0,20	0,05
Resultat per stamaktie, kr	2,93	0,50	9,53	6,55	0,48
Eget kapital	1 905,7	1 073,0	1 726,2	1 057,4	806,1
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 387,5	689,3 ³⁾	1 207,9	673,7	458,3
Eget kapital per stamaktie, kr	22,58	13,79 ³⁾	19,66	13,47	9,17
Långsiktigt substansvärde	2 197,5	1 227,6	1 975,3	1 188,1	1 074,6
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	1 679,3	843,9	1 457,0	804,4	726,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	27,33	16,88	23,71	16,09	14,54

1) Samtliga nyckeltal är hämtade från Genovas ej reviderade, men översiktligt granskade, konsoliderade delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2020.

2) Alla nyckeltal är beräknade från Genovas reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 och 2017, som återfinns i avsnitt ”*Historisk finansiell information*”.

3) Justerat jämfört med angivelse i Genovas ej reviderade, men översiktligt granskade, konsoliderade delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2020.

Definitioner av nyckeltal som inte beräknas enligt IFRS

Nyckeltal	Definition	Motiv
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Avkastning på eget kapital används för att belysa Genovas förmåga att generera vinst på ägarnas kapital.
Belåningsgrad, %	Skulder till kreditinstitut och obligationslån med justering för likvida medel i förhållande till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter och pågående bostadsrättsprojekt vid rapportperiodens slut.	Belåningsgraden används för att belysa Genovas finansiella risk.
Driftsoverskott	Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader.	Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt realiserade värdeförändringar beaktats.
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 110 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 110 kronor 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.
Eget kapital per stamaktie	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 kronor multiplicerat med antalet Preferensaktier per balansdagen. 110 kronor motsvarar det belopp per Preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning.	Eget kapital hänförligt till stamaktieägarna används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.
Förvaltningsresultat	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej realiserade värdeförändringar.
Förvaltningsresultat per stamaktie	Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.	Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.
Genomsnittlig räntenivå, %	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter och pågående bostadsrättsprojekt baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter och pågående bostadsrättsprojekt.	Genomsnittlig räntenivå används för att belysa ränterisken för Genovas räntebärande skulder.
Genomsnittlig räntenivå inkl. obligationslån, %	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut och obligationsinnehavare relaterat till förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter och pågående bostadsrättsprojekt baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut relaterat till förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter och pågående bostadsrättsprojekt.	Genomsnittlig räntenivå används för att belysa ränterisken för Genovas räntebärande skulder.
Hyresvärde	Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Nyckeltal	Definition	Motiv
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital med återläggning av netto uppskjuten skatt och effekt av förändrad redovisningsprincip.	Långsiktigt substansvärde används för att ge intressenter information om Genovas långsiktiga substansvärde.
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	Långsiktigt substansvärde reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 110 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 110 kronor motsvarar det långsiktiga 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 det 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 aktie.
Resultat per stamaktie	Periodens resultat hänförligt till stamaktieägare reducerat med under perioden utbetald preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden.	Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.
Räntetäckningsgrad	Driftsöverskott minus kostnader för centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning i förhållande till finansnetto (för de senaste 12 månaderna). I beräkningen exkluderas finansiella poster av engångskaraktär som valutakurseffekt och övriga finansiella kostnader.	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.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter för de senaste 12 månaderna.	Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Nettoinvesteringar	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar och projekteringsfastigheter med justering för försäljning av förvaltningsfastigheter under perioden.	Nyckeltal för att belysa Genovas möjlighet att nå operativa mål.
Kapitalbindningstid, antal år	Genomsnittlig bindningstid i antal år för utestående lån.	Nyckeltal för att belysa långsiktighet i finansiering och behovet av refinansiering.

Avstämningstabeller (för alternativa nyckeltal som ej definieras enligt IFRS)

Mkr, om inte annat anges	2020 1 jan – 31 mar	2019 1 jan – 31 mar	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
Ekonomisk uthyrningsgrad %					
Kontrakterad hyra	226,0	168,3	220,0	166,1	112,4
Hysesvärde	231,0	176,3	225,0	175,7	125,2
Ekonomisk uthyrningsgrad %	97,8	95,0	97,8	94,0	90,0
Överskottsgrad %					
Driftsöverskott	40,0	26,7	129,9	92,2	79,1
Hysesintäkter	54,0	39,4	180,6	127,7	108,5
Överskottsgrad %	74,0	67,8	71,9	72,2	72,9
Nettoinvesteringar					
Investeringar i fastigheter och projekt	105,7	224,1	1 148,2	742,5	279,7
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	–	–7,0	–118,5	–108,5
Nettoinvesteringar	105,7	224,1	1 141,2	624,0	171,2
Hyresvärde					
Kontrakterad hyra	226,0	168,3	220,0	166,1	112,4
Bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor	5,0	8,0	5,0	9,6	12,8
Hysesvärde	231,0	176,3	225,0	175,7	125,2
Avkastning på eget kapital, %					
Periodens resultat	190,6	41,7	571,0	388,3	59,7
Genomsnittligt eget kapital	1 489,4	1 045,0	1 431,1	931,8	796,8
Avkastning på eget kapital, %	12,8	4,0	39,9	41,7	7,5
Soliditet %					
Eget kapital	1 905,7	1 073,0	1 726,2	1 057,4	806,1
Balansomslutning	5 497,1	3 603,0	5 148,9	3 374,2	2 888,8
Soliditet %	34,7	29,8	33,5	31,3	27,9
Belåningsgrad, %					
Skuld kreditinstitut	2 380,0	1 737,0	2 243,9	1 562,6	1 440,0
Obligationslån	659,9	479,4	659,4	479,6	294,6
Likvida medel	–158,5	–117,7	–109,1	–176,5	–87,4
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	4 097,5	2 482,6	3 661,3	2 270,9	1 596,8
Pågående nyanläggningar	556,5	327,1	702,0	279,0	210,7
Projekteringsfastigheter	68,4	62,6	56,5	50,3	19,6
Pågående bostadsrättsprojekt	221,6	369,8	199,3	311,7	670,3
Belåningsgrad, %	58,3	64,7	60,5	64,0	66,0
Räntetäckningsgrad, ggr					
Driftsöverskott	40,0	26,7	129,9	92,2	79,1
Centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning	–3,0	–2,8	–12,4	–10,0	–10,0
Finansnetto	–15,3	–15,0	–77,5	–44,3	–31,7
Valutakurseffekt	–9,7	–2,2	–2,1	–5,9	–2,7
Övriga finansiella kostnader	3,1	–	10,4	7,7	0,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,4	1,7	1,9	2,0
Förvaltningsresultat per stamaktie					
Förvaltningsresultat	18,4	4,4	42,9	21,6	33,9
Preferensaktieutdelning	10,5	7,9	36,8	31,5	31,5
Vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier, st ¹⁾	61 443 932	50 000 000	53 814 644	50 000 000	50 000 000
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,13	–0,07	0,11	–0,20	0,05

1) Årsstämman den 24 april 2020 beslutade om indragning av 30 721 966 stamaktier och antalet stamaktier per dagen för detta prospekt är 30 721 966.

Avstämmingstabeller (för alternativa finansiella nyckeltal som ej definieras enligt IFRS), forts.

Mkr, om inte annat anges	2020 1 jan – 31 mar	2019 1 jan – 31 mar	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
Resultat per stamaktie					
Periodens resultat hänförligt till stamaktieägare	190,7	32,8	549,7	359,0	55,6
Utbetald preferensaktieutdelning	10,5	7,9	36,8	31,5	31,5
Vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier, st ¹⁾	61 443 932	50 000 000	53 814 644	50 000 000	50 000 000
Resultat per stamaktie, kr	2,93	0,50	9,53	6,55	0,48
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare					
Eget kapital	1 905,7	1 073,0	1 726,2	1 057,4	806,1
Värdet av samtliga utestående Preferensaktier	440,0	330,0	440,0	330,0	330,0
Innehav utan bestämmande inflytande	78,2	53,7	78,3	53,7	17,8
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 387,5	689,3	1 207,9	673,7	458,3
Eget kapital per stamaktie					
Eget kapital	1 905,7	1 073,0	1 726,2	1 057,4	806,1
Värdet av samtliga utestående Preferensaktier	440,0	330,0	440,0	330,0	330,0
Eget kapital per stamaktie, kr	22,58	13,79	19,66	13,47	9,17
Långsiktigt substansvärde					
Eget kapital	1 905,7	1 073,0	1 726,2	1 057,4	806,1
Uppskjuten skatt, netto	244,8	76,7	202,1	65,5	86,7
Effekt av ändrad redovisningsprincip	47,0	77,9	47,0	65,2	181,7
Långsiktigt substansvärde inkl. effekt av ändrad redovisningsprincip	2 197,5	1 227,6	1 975,3	1 188,1	1 074,6
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare					
Långsiktigt substansvärde	2 197,5	1 227,6	1 975,3	1 118,1	1 074,6
Värdet av samtliga utestående Preferensaktier	440,0	330,0	440,0	330,0	330,0
Innehav utan bestämmande inflytande	78,2	53,7	78,3	53,7	17,8
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	1 679,3	843,9	1 457,0	804,4	726,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie					
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	1 679,3	843,9	1 457,0	804,4	726,8
Antal utestående stamaktier, st ¹⁾	61 443 932	50 000 000	61 443 932	50 000 000	50 000 000
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	27,33	16,88	23,71	16,09	14,54

1) Årsstämman den 24 april 2020 beslutade om indragning av 30 721 966 stamaktier och antalet stamaktier per dagen för detta prospekt är 30 721 966.

Kommentar till den finansiella utvecklingen

Kommentarer till den finansiella utvecklingen i detta avsnitt är avsedda att underlätta förståelsen och utvärderingen av trender och faktorer som påverkar rörelseresultatet och den finansiella ställningen för Genova. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald finansiell information", "Kapitalisering och annan finansiell information" samt "Historisk finansiell information". Nedanstående kommentar till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna 1 januari – 31 mars 2020 och 1 januari – 31 mars 2019 samt räkenskapsåren 2019, 2018, 2017.

Beskrivning av nyckelposter i Koncernens rapport över totalresultat

Nedan följer en beskrivning av vissa av radposterna i Koncernens rapport över totalresultat.

HYRESINTÄKTER

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att eventuella hyresrabatter periodiseras över avtalens löptid. I hyran ingår även debiterad fastighetsskatt, driftskostnader samt andra kostnader.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader utgörs främst av kostnader hänförliga till drift och inkluderar värme, el, vatten samt fastighetsskötsel. Andra driftskostnader är bevakning, försäkring och sophantering. Som ett led i att bibehålla fastigheternas standard och skick genomförs periodiskt och löpande underhåll. Därutöver ingår också fastighetsskatt i fastighetskostnaderna.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet utgörs av hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot motsvarar summan av Genovas finansiella intäkter och kostnader. Genovas verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är den enskilt största kostnadsposten för Genova, varför finansnettot vanligen är en substantiell negativ post i Genovas resultaträkning.

CENTRAL ADMINISTRATION FASTIGHETSFÖRVALTNING

Central administration fastighetsförvaltning utgörs av externa kostnader, personalkostnader och avskrivningar (inklusive leasingkostnader) kopplat till fastighetsförvaltningen.

CENTRAL ADMINISTRATION PROJEKTUTVECKLING

Central administration projektutveckling utgörs av externa kostnader, personalkostnader och avskrivningar (inklusive leasingkostnader) kopplat till projektutvecklingen.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

Resultat från andelar i joint ventures utgörs av resultatet från Genovas fastigheter som ägs via joint ventures, inklusive värdeförändringar på dessa fastigheter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet utgörs av driftsöverskott reducerat med kostnader för central administration för både fastighetsförvaltning och projektutveckling, justerat för resultatet från andelar i joint ventures samt finansnetto.

RESULTAT FRÅN NYPRODUKTION BOSTADSRÄTTER

Genovas utveckling av bostadsfastigheter genomförs huvudsakligen i form av att Koncernen startar en bostadsrättsförening som ingår ett entreprenadavtal med en extern entreprenör. Koncernen redovisar intäkten för försäljning av bostadsrätter när respektive bostadsköpare tillträder bostaden, vilket vanligen sker under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter avser i huvudsak fakturerade tjänster till bostadsrättsföreningar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER

Genovas förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och Genovas pågående nyanläggningar redovisas i balansräkningen till nedlagda kostnader (inklusive anskaffningskostnad) och uppskattad vinst baserat på verkligt värde och färdigställandegrad, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Detta inkluderar således också resultaten från utveckling av förvaltningsfastigheter.

INKOMSTSKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i periodens 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.

Beskrivning av nyckelposter i balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler, bostäder som samhällsfastigheter (den 31 mars 2020 fanns det dock endast kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i Genovas förvaltningsfastighetsportfölj). Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdetillväxt. I de fall en fastighet förvärvas med flera möjliga användningsområden och där alternativen att generera hyresintäkter och värdetillväxt eller användas för exploatering av bostadsrätter eller hyresrätter, klassificeras innehavet initialt som förvaltningsfastighet.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Pågående nyanläggningar avser nya fastigheter under byggnation som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning och då omklassificeras till förvaltningsfastigheter.

PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Projekteringsfastigheter avser fastigheter som nyuppförs för bostadsändamål eller för kommersiella ändamål. Projekteringsfastigheterna värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår även produktionskostnader, vilket innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader samt räntekostnader. Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

PÅGÅENDE BOSTADSRÄTTSPROJEKT

Genovas utveckling av bostadsfastigheter genomförs huvudsakligen i form av att Koncernen startar en bostadsrättsförening som ingår ett entreprenadavtal med en extern entreprenör. Till dess att respektive bostadsköpare tillträder bostaden så redovisas nedlagda kostnader för produktionen av bostadsrätten som en omsättningstillgång i balansräkningen. I samband med att respektive bostadsköpare tillträder bostaden och Koncernen redovisar intäkten från försäljningen av bostadsrätt, så utgår posten ifrån balansräkningen.

UPPLÅNING FRÅN KREDITINSTITUT

Lång- eller kortfristiga lån från kreditinstitut för finansiering av förvaltnings- eller projektfastigheter eller pågående nyanläggningar.

UPPSKJUTEN SKATT

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.

Nyckelfaktorer som påverkar Genovas resultat

MAKRO- OCH REGIONALEKONOMISKA FAKTORER OCH UTVECKLING

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostadsrätter och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam inom Storstockholm och Uppsalaregionen, och är följaktligen exponerad för framförallt den regional-ekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader. Dessa faktorer påverkar efterfrågan på Genovas bostäder och lokaler, vilket har effekt på Genovas hyres- och uthyrningsnivåer och på Genovas fastighetsvärden. Den makroekonomiska utvecklingen kan också påverka tillgången på och villkoren för lånefinansiering, som fordras för att Genova ska kunna förverkliga sin affärsplan. För ytterligare information om de makro- och regionalekonomiska förutsättningarna för Genovas verksamhet, se avsnittet "Marknadsöversikt" på sida 19–33. För information om hur Genova arbetar för att hantera de makro- och regionalekonomiska förutsättningarna, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" på sida 35–53.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Också resultaten från utveckling av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändringar.

Den 31 mars 2020 omfattade Koncernens fastighetsportfölj ett totalt värde om 4 944,0 Mkr (sett i förhållande till Koncernens totala redovisade tillgångar om 5 497,1 Mkr). Fastighetsspecifika faktorer, såsom ändrade hyresnivåer, ändrade vakansnivåer och ändrade fastighetsutgifter, samt

marknadsspecifika faktorer, såsom räntenivåer och ändrade avkastningskrav, kan leda till värdeförändring för Koncernens förvaltningsfastigheter.

Angivet värde på förvaltningsfastigheterna fastställs av företagsledningen på basis av externa värderingar. Genova värderar två gånger per år hela beståndet externt. En extern värdering och eventuella värdeavvikelser mot Genovas verkliga värde framgår av avsnittet *”Värderingsutlåtanden”* på sida 164–199.

Vinster och förluster vid fastighetsvärdering påverkar Genovas resultat och substansvärde. Under perioden för den historiska finansiella informationen har förändringar i fastighetsvärderingar haft en betydande inverkan på Genovas rörelseresultat.

För mer information om portföljens värdering, vänligen se avsnittet *”Verksamhetsbeskrivning”* på sida 35–53 och avsnittet *”Genovas fastighetsbestånd”* sida 55–63.

PROJEKTUTVECKLING AV BOSTADSRÄTTER

Genovas projektutveckling av bostadsrätter innebär att Genova ingår avtal med bostadsköpare om försäljning av bostadsrätter samt med en extern entreprenör som utför entreprenaden. Genova ansvarar för projektledning av entreprenaden. Eventuella osålda bostadsrätter påverkar i hög utsträckning Genovas resultat från projektet eftersom Koncernen redovisar en intäkt från projektet när bostadsköparen tillträder bostadsrätten.

För mer information om portföljens värdering, vänligen se avsnittet *”Projektutvecklingsrisker”* på sida 11 och avsnittet *”Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker”* sida 11–12.

FINANSIERINGSTILLGÅNGLIGHET OCH KOSTNADER

Genovas affärsmodell är att som en integrerad del av fastighetsförvaltningen investera i befintliga fastigheter samt att förvärva ytterligare fastigheter, med hjälp av lånefinansiering vid sidan av eget kapital. Detta har över tid ökat Genovas räntebärande skulder i absoluta tal, vilket har medfört att Genovas finansieringskostnader också har ökat i absoluta tal.

Finansieringskostnaden är primärt beroende av räntan på lånat kapital, som i genomsnitt var 2,4 procent (3,1 procent inklusive obligationslån) den 31 mars 2020 jämfört med 2,2 procent (2,9 procent inklusive obligationslån) den 31 december 2019 och 2,2 procent (3,0 procent inklusive obligationslån) den 31 december 2018.

Genovas möjlighet att erhålla finansiering till planerad affärsverksamhet påverkar Genovas möjlighet att agera i enlighet med dess affärsmodell och möta dess operativa mål, vilket i sin tur får effekt på Genovas resultat.

För ytterligare information om Genovas finansieringsvillkor, se avsnittet *”Kapitalisering och annan finansiell information”* på sida 89–92.

HYRES- OCH UTHYRNINGSNIVÅER/VAKANSGRAD

Genovas hyresintäkter påverkas markant av den faktiska hyresnivån för dess fastigheter. För ytterligare information, se avsnittet *”Marknadsöversikt”* på sida 19–33 och avsnittet

”Genovas fastighetsbestånd” på sida 55–63 för redogörelse för Genovas hyresnivåer och förutsättningarna för samt den påverkan som den ekonomiska och demografiska utvecklingen har.

Genovas hyresintäkter påverkas positivt av hyresvolymen, som i sin tur påverkas av uthyrningsnivåer (vakans) och hyreshöjningar till befintliga hyresgäster. Vakans påverkas av den tid det tar att finna ny hyresgäst samt hur lång tid en eventuell uppgradering av lägenheten eller lokalen tar, vilket i sin tur påverkas av makroekonomiska och demografiska aspekter som påverkar efterfrågan på bostäder och lokaler såsom allmän ekonomisk utveckling och befolkningstillväxt.

Nyförvärvade fastigheter har vanligtvis högre vakansgrader än fastigheter som Genova har förvaltat under en längre tidsperiod. Dessutom är vakansgraden vanligtvis relativt hög under en tidsperiod efter förvärv medan renoveringsarbeten genomförs. Som ett resultat påverkar förvärvs- och avyttringsaktiviteter generellt vakansgraden negativt.

För information om Genovas uthyrningsgrad, se avsnittet *”Genovas fastighetsbestånd”* på sida 55–63.

Jämförelse mellan 1 januari – 31 mars 2020 och 1 januari – 31 mars 2019

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter			
Mkr	1 jan – 31 mar 2020	1 jan – 31 mar 2019	Förändring (%)
Jämförbart bestånd	30,4	29,8	2
Förvärvade fastigheter	23,6	9,5	149
Sålda fastigheter	–	0,1	–100
Hyresintäkter	54,0	39,4	37
Kommersiella fastigheter	35,0	30,2	16
Samhällsfastigheter	19,1	9,3	106
Hyresintäkter	54,0	39,4	37

Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 54,0 Mkr (39,4). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 37 procent jämfört med motsvarande period 2019. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv samt en starkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj. Den uthyrningsbara ytan ökade under perioden med cirka 29 000 kvm till cirka 174 000 kvm, motsvarande 20 procent, med ett totalt hyresvärde om 231 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 31 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 98 procent (95), vilket framför allt är resultatet av ett framgångsrikt uthyrningsarbete samt omklassificeringen i december av den under 2019 tomställda fastigheten Handelsmannen 1 till pågående nyanläggning.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader			
Mkr	1 januari – 31 mars 2020	1 januari – 31 mars 2019	Föränd- ring (%)
Jämförbart bestånd	-9,3	-9,8	-5
Förvärvade fastigheter	-4,6	-2,6	80
Sålda fastigheter	-	-0,3	-94
Fastighetskostnader	-14,0	-12,7	10
Kommersiella fastigheter	-10,0	-10,7	-7
Samhällsfastigheter	-4,0	-2,0	99
Fastighetskostnader	-14,0	-12,7	10

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -14,0 Mkr (-12,7), vilket motsvarar en ökning på 10 procent jämfört med motsvarande period 2019. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet ökade under perioden till 40,0 Mkr (26,7) vilket motsvarar en ökning på 50 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 74 procent, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period 2019 då den uppgick till 68 procent.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration		
Mkr	1 januari – 31 mars 2020	1 januari – 31 mars 2019
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-1,0	-0,9
Personalkostnader	-1,3	-1,2
Avskrivningar	-0,7	-0,7
Central administration fastighetsförvaltning	-3,0	-2,8
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-1,5	-1,7
Personalkostnader	-1,9	-2,4
Avskrivningar	-1,0	-1,3
Central administration projektutveckling	-4,4	-5,4

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -7,4 Mkr (-8,2), vilket är i nivå med motsvarande period 2019.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

Resultat från andelar i joint ventures uppgick under perioden till 1,1 Mkr (0,9) och avser resultat från den löpande driften, vilket motsvarar en ökning med 22 procent jämfört med motsvarande period 2019.

FINANSNETTO

Finansnetto		
Mkr	1 januari – 31 mars 2020	1 januari – 31 mars 2019
Ränteintäkter	0,5	0,2
Räntekostnader lån	-21,2	-14,8
Valutakursvinster	9,7	2,2
Övriga finansiella intäkter	-	-
Övriga finansiella kostnader	-3,8	-2,6
Räntekostnad leasing	-0,5	-
Summa	-15,3	-15,0
Summa redovisat i resultatet	-15,3	-15,0

Finansnettot uppgick till -15,3 Mkr (-15,0) under perioden, vilket är i nivå med motsvarande period föregående år.

I posten ingår positiva valutakurseffekter om 9,7 Mkr avseende projekten i Palma. Annars har räntekostnaderna ökat i takt med att verksamheten växt. Jämfört med motsvarande period föregående år har de räntebärande skulderna, inklusive obligationslånet, ökat från 2 216,4 Mkr till 3 056,0 Mkr. Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,4 procent (3,1 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -3,1 Mkr som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Från och med 2019 ingår också räntekostnader från leasingsskuld med -0,5 Mkr som i huvudsak avser tomträtter. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,7 ggr (1,4). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär, tillsammans med positiva valutakurseffekter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 18,4 Mkr (4,4). Den kraftiga ökningen av förvaltningsresultatet förklaras av ökade hyresintäkter från ett växande fastighetsbestånd men med oförändrade fastighets- och administrationskostnader samt finansnetto jämfört med motsvarande period 2019.

RESULTAT FRÅN NYPRODUKTION BOSTADSRÄTTER

Resultatet från nyproduktion av bostadsrätter uppgick under perioden till 0 kronor, vilket är detsamma som för motsvarande period 2019.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter

Mkr	1 januari – 31 mars 2020	1 januari – 31 mars 2019
Förändring driftnetto	7,2	–
Pågående byggnation	25,9	2,0
Mark- och outnyttjade byggrätter	219,2	–
Förändring avkastningskrav	–33,1	–
Förvärv	–	46,6
Värdeförändringar fastigheter	219,2	48,6

Försäljningen av 50 procent av aktierna i det bolag som äger fastigheten Lidingö Stapelbädden 3 med frånträde under andra kvartalet 2020 görs till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr. Det avtalade värdet överstiger Genovas bokförda värde med 220 Mkr vilket medför att övervärdet redovisas som en positiv värdeförändring under perioden. Pågående byggnation i Norrtälje och Palma, Mallorca bidrog med 25,9 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. Det pågående utbrottet av Covid-19 har haft viss påverkan på värdet av Genovas två Long Stay-hotell som minskat i värde med totalt –22,0 Mkr under perioden. Ytterligare justeringar av avkastningskraven för fem fastigheter har medfört negativa värdeförändringar med –11,1 Mkr. Det medför totalt att värdeförändringar om 219,2 Mkr redovisas under perioden.

SKATT

Skatteberäkning

Mkr	1 januari – 31 mars 2020	1 januari – 31 mars 2019
Resultat före skatt	238,2	68,2
Skattesats (%)	21,4	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	–51,0	–14,6
Ej skattepliktiga intäkter	–	3,4
Ej avdragsgilla kostnader	–	–0,4
Ej avdragsgillt räntenetto	–3,2	–
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	6,2	–
Justering av pågående byggnation	–1,4	–
Effekt av ändrade skattesatser	1,8	–
Övrigt	–	0,1
Perioden skatt enligt resultaträkningen	–47,6	–11,5

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	1 januari – 31 mars 2020	1 januari – 31 mars 2019
Temporära skillnader fastigheter	–318,9	–138,9
Obeskattade reserver	–11,6	–7,0
Summa uppskjutna skatteskulder	–330,5	–145,9
Underskottsavdrag	85,7	69,2
Summa uppskjutna skattefordringar	85,7	69,2
Uppskjutna skatteskulder, netto	–244,8	–76,7

Redovisad skatt uppgick till –47,6 Mkr. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesatsen om 20,6 procent som gäller från och med 2021. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 416 Mkr (333 Mkr) samt obeskattade reserver om 56 Mkr (34 Mkr). Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 2 970 Mkr (1 525 Mkr). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförligt till tillgångsförvärv.

PERIODENS RESULTAT

Under perioden 1 januari 2020 – 31 mars 2020 uppgick resultatet till 190,6 Mkr (41,7 Mkr), vilket är en ökning med cirka 360 procent jämfört med motsvarande period 2019.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick 31 mars 2020 till 25,7 Mkr (15,8 Mkr), vilket är en ökning med cirka 63 procent jämfört med motsvarande period 2019. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ett högre förvaltningsresultat.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 31 mars 2020 till 40,8 Mkr (22,4 Mkr), vilket är en ökning med 82 procent jämfört med motsvarande period 2019. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ett högre förvaltningsresultat.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick 31 mars 2020 till –106,9 Mkr (–174,4 Mkr), vilket är en ökning med 39 procent jämfört med motsvarande period 2019. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av lägre investeringstakt under perioden.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick 31 mars 2020 till 115,5 Mkr (93,2 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 24 procent jämfört med motsvarande period 2019. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av att ökad belåning under perioden.

Totalt uppgick kassaflödet 31 mars 2020 till 49,4 Mkr (–58,8 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 184 procent jämfört med motsvarande period 2019.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2020 till 1 905,7 Mkr (1 073,0 Mkr), motsvarande en ökning med 78 procent jämfört med motsvarande period 2019.

Koncernens soliditet uppgick den 31 mars 2020 till 34,7 procent, jämfört med 29,8 procent den 31 mars 2019. Det långsiktiga substansvärdet uppgick den 31 mars 2020 till 2 197,5 Mkr (1 227,6), vilket motsvarar en ökning med 79 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 679,3 Mkr (843,9), vilket motsvarar 27,33 kronor per stamaktie (16,88), en ökning med 62 procent jämfört med motsvarande period 2019.

INVESTERINGAR

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden 1 januari 2020 – 31 mars 2020 till 10,6 Mkr (165,0 Mkr), varav 0 Mkr (161,4 Mkr) i förvärv och 10,6 Mkr (3,6 Mkr) i investeringar i befintligt bestånd i form av ombyggnader och anpassningar. Investeringarna i förvaltningsfastigheter under perioden 1 januari 2020 – 31 mars 2020 motsvarar en minskning med cirka 94 procent jämfört med motsvarande period 2019.

Investeringarna i pågående nyanläggningar och projekt-eringsfastigheter om 73,5 Mkr (58,4 Mkr) under januari – mars 2020 gjordes huvudsakligen i byggnationen av äldreboende och förskola i Knivsta, hotell i Palma samt byggnation av äldreboende och förskola i Norrtälje. Under motsvarande period 2019 investerades totalt 58,4 Mkr i projekten i Knivsta och i Palma, vilket är en ökning med cirka 26 procent jämfört med motsvarande period 2019.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under perioden 1 januari 2020 – 31 mars 2020 förvärvade Genova fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 0 Mkr (161,4 Mkr), vilket motsvarar en minskning med 56 procent jämfört med motsvarande period 2019. Det motsvarar uthyrbara ytor om cirka 4 200 kvm (8 000 kvm), vilket motsvarar en minskning med 48 procent jämfört med motsvarande period 2019.

Under perioden 1 januari 2020 – 31 mars 2020 avyttrade Genova fastigheter till ett värde om totalt 0 Mkr (0 Mkr), vilket är detsamma som för motsvarande period 2019.

Jämförelse mellan 2019 och 2018

HYRESINTÄKTER

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

Genovas hyresintäkter för 2019 uppgick till 180,6 Mkr (127,7 Mkr) vilket motsvarar en ökning med 41 procent jämfört med 2018. Tillväxten i hyresintäkterna under 2019 hänförs sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv samt en starkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj. Den totalt uthyrbara ytan uppgick 2019 till 170,2 tkvm (136,0 tkvm), vilket motsvarar en ökning med 25 procent jämfört med 2018. Hyresvärdet uppgick 2019 till 225 Mkr (176 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 28 procent jämfört med 2018. Störst var ökningen i kategorin Samhällsfastigheter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid 2019 års utgång uppgick till 98 procent (94 procent) vilket framför allt var resultatet av ett framgångsrikt uthyrningsarbete. Omklassificeringen av den tomställda fastigheten Handelsmannen 1 i Norrtälje till pågående nyanläggning påverkade dock också uthyrningsgraden positivt.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader			
Mkr	2019	2018	Förändring (%)
Jämförbart bestånd	-35,1	-30,1	17
Förvärvade fastigheter	-14,8	-3,2	363
Sålda fastigheter	-0,8	-2,2	-64
Fastighetskostnader	-50,7	-35,5	43
Kommersiella fastigheter	-42,1	-29,7	42
Samhällsfastigheter	-8,6	-5,8	48
Fastighetskostnader	-50,7	-35,5	43

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under 2019 till -50,7 Mkr (-35,5 Mkr) vilket motsvarar en ökning på 43 procent jämfört med 2018. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av det växande fastighetsbeståndet samt med viss påverkan av starkt uthyrningsgrad. Ökningen förklaras också av större underhållsinsatser under 2019 då underhållskostnaderna uppgick till -7,6 Mkr (-1,5 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 406 procent jämfört med 2018.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet ökade under 2019 till 129,9 Mkr (92,2 Mkr), vilket motsvarar en ökning på 41 procent jämfört med 2018. Överskottsgraden för 2019 uppgick till 71,9 procent, vilket är i linje med 2018 (72,2 procent).

CENTRAL ADMINISTRATION

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

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under 2019 till 34,9 Mkr (32,1 Mkr), vilket är en ökning med 9 procent jämfört med 2018. Ökningen består huvudsakligen av omklassificering av leasingkostnader samt ökade personalkostnader samtidigt som övriga externa kostnader minskade.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

Resultat från andelar i joint ventures uppgick under 2019 till 25,4 Mkr (5,8 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 338 procent jämfört med 2018. Den ökade intäkten består av värdeförändringar kopplade till berörda fastigheter.

FINANSNETTO

Finansnetto		
Mkr	2019	2018
Ränteintäkter	1,9	2,2
Räntekostnader lån	-66,1	-44,6
Valutakursvinster	2,1	5,9
Övriga finansiella intäkter	-	2,7
Övriga finansiella kostnader	-13,3	-10,4
Räntekostnad leasing	-2,1	-
Summa	-13,3	-1,9
Summa redovisat i resultatet	-77,5	-44,3

Finansnettot uppgick under 2019 till -77,5 Mkr (-44,3 Mkr), vilket motsvarar en ökning om 75 procent jämfört med 2018. Det förklaras i huvudsak av ökad belåning i takt med att verksamheten växt. De räntebärande skulderna, inklusive obligationslån, uppgick under 2019 till 2 943,3 Mkr (2 042,1 Mkr) vilket motsvarar en ökning med 44 procent jämfört med 2018. Genomsnittlig ränta per 31 december 2019 uppgick till 2,2 procent (2,9 procent inklusive obligationslån). Bland

finansiella kostnader under 2019 ingår 8,3 Mkr som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Vidare har onoterade aktier skrivits ner med 1,6 Mkr. Från och med 2019 ingår också räntekostnader från leasingskuld, som i huvudsak avser tomträtter, med 2,1 Mkr. Räntetäckningsgraden för 2019 uppgick till 1,7 ggr (jämfört med 1,9 ggr för 2018). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån och nedskrivning av onoterade aktier exkluderats då dessa kostnader är att betrakta som av engångskaraktär.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick under 2019 till 42,9 Mkr (21,6 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 99 procent jämfört med 2018. Ökningen förklaras av ett växande fastighetsbestånd, men med administrationskostnader på oförändrad nivå i kombination med högre intäkter från joint ventures.

RESULTAT FRÅN NYPRODUKTION BOSTADSRÄTTER

Resultat från redovisning av intäkter vid nyproduktion av bostadsrätter uppgick under 2019 till 57,4 Mkr (201,0 Mkr), vilket motsvarar en minskning med 71 procent jämfört med 2018. Intäktsposten har minskat betydligt som ett led i omställningen från utveckling av bostadsrätter till utveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen förvaltning. Resultaten från utveckling av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändringar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

2019 kännetecknades av en fortsatt stabil fastighetsmarknad med stabila eller något stigande priser som följd. Värdeförändringar under 2019 uppgick till totalt 606,5 Mkr (135,8 Mkr), motsvarande en ökning med 347 procent jämfört med 2018. Avyttringen av 30 procent i fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3 till K2A Fastigheter medförde totalt 169 Mkr i värdeförändringar under 2019. Posten mark och outnyttjade byggrätter ökade i takt med att Genovas projekt fortskrider och tillsammans med genomförd omstrukturering samt upplösning av minoritetsägandet resulterade det totalt i en positiv värdeförändring i posten om 264,1 Mkr (57,6 Mkr). Total värdeförändring avseende pågående byggnation påverkades negativt med 18,6 Mkr hänförligt till en obeståndssituation hos en av Genovas entreprenörer i Knivsta som således ej kunde uppfylla sina åtaganden mot Genova.

SKATT

Skatteberäkning		
Mkr	2019	2018
Resultat före skatt	710,0	359,8
Skattesats (%)	21,4	22,0
Skatt enligt gällande skattesats	-145,4	-51,8
Ej skattepliktiga intäkter	11,2	18,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1	0,0
Ej avdragsgillt räntenetto	-13,0	-
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-1,7	-0,6
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	2,2	6,2
Återföring vid fastighetstransaktioner	2,9	9,5
Effekt av ändrade skattesatser	4,9	46,5
Övrigt	-	0,6
Perioden skatt enligt resultaträkningen	-139,0	28,5

Redovisad skatt uppgick 2019 till ett utgående belopp om -139,0 Mkr (28,5 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 167,5 Mkr jämfört med 2018. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesatsen om 20,6 procent som gäller från och med 2021. Kvarvarande underskottsavdrag efter 2019 kan beräknas till 381,8 Mkr (328,8 Mkr) samt obeskattade reserver om 55,3 Mkr (32,0 Mkr). Fastigheternas verkliga värde översteg under 2019 dess skattemässiga värde med 2 536,0 Mkr (1 437,0 Mkr). Som uppskjutna skatteskulder för 2019 redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförligt till tillgångsförvärv.

Den betalda skatten uppgick till 3,0 Mkr (8,7 Mkr), vilket motsvarar en minskning med 66 procent jämfört med 2018.

Uppskjutna skatteskulder, netto		
Mkr	2019	2018
Temporära skillnader fastigheter	-269,3	-126,8
Obeskattade reserver	-11,4	-6,5
Transaktionsutgifter lån	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	-280,7	-133,3
Temporära skillnader fastigheter	-	-
Underskottsavdrag	78,6	67,7
Övrigt	-	0,1
Summa uppskjutna skattefordringar	78,6	67,8
Uppskjutna skatteskulder, netto	-202,1	-65,5

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick under 2019 till 571,0 Mkr (388,3 Mkr), vilket är en ökning med 47 procent jämfört med 2018.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick 2019 till 34,7 Mkr (39,0 Mkr), vilket är en minskning med 11 procent jämfört med 2018. Det lägre kassaflödet förklaras huvudsakligen av det minskade resultatet från andelar i joint ventures.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 2019 till 8,7 Mkr (305,9 Mkr), vilket är en minskning med 97 procent jämfört med 2018. Det lägre kassaflödet förklaras huvudsakligen av när reglering av projektfordringar skett.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick 2019 till -1 124,1 Mkr (-627,3 Mkr), vilket är en minskning med 79 procent jämfört med 2018. Det lägre kassaflödet förklaras huvudsakligen av högre investeringar i fastigheter samt minskade intäkter från försäljning av fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick 2019 till 1 048,0 Mkr (410,5 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 155 procent jämfört med 2018. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av nyemissioner om 119,7 Mkr samt ökad upptagning av lån (1 503,3 Mkr under 2019, jämfört med 640,0 Mkr under 2018).

Totalt uppgick kassaflödet 2019 till -67,4 Mkr (89,1 Mkr), vilket motsvarar en minskning med cirka 176 procent jämfört med 2018.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 1 726,2 Mkr (1 057,4 Mkr), motsvarande en ökning med 63 procent jämfört med 2018.

Koncernens soliditet uppgick den 31 december 2019 till 33,5 procent, jämfört med 31,3 procent den 31 december 2018. Det långsiktiga substansvärdet uppgick den 31 december 2019 till 1 975,3 Mkr (1 188,1 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 66 procent jämfört med den 31 december 2018. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 457,0 Mkr (804,4 Mkr) vilket motsvarar 23,71 kronor per stamaktie (16,09 Mkr), och en ökning med 47 procent jämfört med 2018.

INVESTERINGAR

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick 2019 till 968,3 Mkr (660,9 Mkr), varav 960,3 Mkr (635,1 Mkr) i förvärv och 8,0 Mkr (25,8 Mkr) i investeringar i befintligt bestånd i form av ombyggnader och anpassningar. Investeringarna i förvaltningsfastigheter 2019 motsvarar en ökning med 47 procent jämfört med 2018.

Investeringarna i pågående nyanläggningar gjordes huvudsakligen i Knivsta Vrå 1:392, Concepcion, Can Oliver och Handelsmannen 229,6 Mkr (46,7 Mkr).

FÖRVARV OCH AVYTTRINGAR

Under 2019 förvärvade och tillträdde Genova fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 960,3 Mkr (635,1 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 51 procent jämfört med 2018. Det motsvarar uthyrbara ytor om cirka 13 200 kvm (2 700 kvm), vilket motsvarar en ökning med 388,9 procent jämfört med 2018.

Under 2019 avyttrade Genova fastigheter till värde om totalt 7 Mkr (118,5 Mkr), vilket motsvarar en minskning med 94 procent jämfört med 2018.

Jämförelse mellan 2018 och 2017

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter			
Mkr	2018	2017	Förändring (%)
Jämförbart bestånd	98,6	100,6	-2
Förvärvade fastigheter	25,8	6,6	291
Sålda fastigheter	3,3	1,3	154
Hyresintäkter	127,7	108,5	18
Kommersiella fastigheter	97,2	87,6	11
Samhällsfastigheter	30,5	20,9	46
Hyresintäkter	127,7	108,5	18

Genovas hyresintäkter för 2018 uppgick till 127,7 Mkr (108,5 Mkr) vilket motsvarade en ökning med 18 procent jämfört med 2017. Tillväxten i hyresintäkterna under 2018 hänförelse sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv samt en starkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj. Den totalt uthyrbara ytan uppgick 2018 till 136,0 tkvm (115,8 tkvm), vilket motsvarade en ökning med 17 procent jämfört med 2017. Hyresvärdet uppgick 2018 till 176 Mkr (125 Mkr), vilket motsvarade en ökning med 41 procent jämfört med 2017.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid 2018 års utgång uppgick till 94 procent (90 procent) vilket framför allt var resultatet av ett framgångsrikt uthyrningsarbete.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader			
Mkr	2018	2017	Förändring (%)
Jämförbart bestånd	-30,1	-27,6	9
Förvärvade fastigheter	-3,2	-1,4	129
Sålda fastigheter	-2,2	-0,4	450
Fastighetskostnader	-35,5	-29,4	21
Kommersiella fastigheter	-29,7	-25,1	18
Samhällsfastigheter	-5,8	-4,3	35
Fastighetskostnader	-35,5	-29,4	21

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under 2018 till -35,5 Mkr (-29,4 Mkr) vilket motsvarar en ökning på 21 procent jämfört med 2017. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av det växande fastighetsbeståndet.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet ökade under 2018 till 92,2 Mkr (79,1 Mkr), vilket motsvarar en ökning på 17 procent jämfört med 2017. Överskottsgraden för 2018 uppgick till 72,2 procent, vilket var i linje med 2017 (72,9 procent).

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration		
Mkr	2018	2017
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-5,9	-5,1
Personalkostnader	-3,5	-4,6
Avskrivningar	-0,6	-0,3
Central administration fastighetsförvaltning	-10,0	-10,0
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-12,3	-9,2
Personalkostnader	-8,5	-8,3
Avskrivningar	-1,3	-0,6
Central administration projektutveckling	-22,1	-18,1

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under 2018 till 32,1 Mkr (28,1 Mkr), vilket är en ökning med 14 procent jämfört med 2017. Ökningen bestod huvudsakligen av ökade externa kostnader kopplade till projektutvecklingen.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

Resultat från andelar i joint ventures uppgick under 2018 till 5,8 Mkr (14,6 Mkr), vilket motsvarar en minskning med 60 procent jämfört med 2017. Minskningen bestod av ett minskat resultat från joint venture-bolagen.

FINANSNETTO

Finansnetto		
Mkr	2018	2017
Ränteintäkter	2,2	0,5
Räntekostnader lån	-44,6	-34,7
Valutakursvinster	5,9	2,7
Övriga finansiella intäkter	0,5	-
Övriga finansiella kostnader	-10,4	-0,3
Räntekostnad leasing	-	-
Summa	-1,9	2,4
Summa redovisat i resultatet	-44,3	-31,7

Finansnettot uppgick under 2018 till -44,3 Mkr (-31,7 Mkr), vilket motsvarar en ökning om 40 procent jämfört med 2017. Ökningen hänförs sig framförallt till högre räntekostnader i samband med en större balansomslutning med fler förvaltningsfastigheter och projekt samt till det utökade obligationslånet under 2018. De räntebärande skulderna, inklusive obligationslån, uppgick under 2018 till 2 042,1 Mkr (1 734,6 Mkr) vilket motsvarar en ökning med 18 procent jämfört med 2017. Genomsnittlig ränta per 31 december 2018 uppgick till 2,2 procent (3,0 procent inklusive obligationslån). Räntetäckningsgraden för 2018 uppgick till 1,9 ggr (jämfört med 2,0 ggr för 2017).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick under 2018 till 21,6 Mkr (33,9 Mkr), vilket motsvarar en minskning med 36 procent jämfört med 2017. Minskningen förklaras av ett lägre finansnetto i kombination med lägre intäkter från joint ventures.

RESULTAT FRÅN NYPRODUKTION BOSTADSRÄTTER

Resultat från redovisning av intäkter vid nyproduktion av bostadsrätter uppgick under 2018 till 201,0 Mkr (0 Mkr). Intäktsposten ökade som en följd av ökat färdigställande av bostadsrättsprojekt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter

Mkr	2018	2017
Förändring driftnetto	10,6	12,2
Pågående byggnation	14,8	-
Mark och outnyttjade byggrätter	57,6	-
Förändring avkastningskrav	11,8	5,0
Förvärv	41,0	-
Försäljningar	-	-
Värdeförändringar fastigheter	135,8	17,2

Värdeförändringar under 2018 uppgick till totalt 135,8 Mkr (17,2 Mkr), motsvarande en ökning med 690 procent jämfört med 2017.

SKATT

Skatteberäkning

Mkr	2018	2017
Resultat före skatt	359,8	52,3
Skattesats (%)	22,0	22,0
Skatt enligt gällande skattesats	-51,8	-25,2
Ej skattepliktiga intäkter	18,1	16,9
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-0,1
Ej avdragsgillt räntenetto	-	-
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-0,6	-0,5
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	6,2	2,5
Återföring vid fastighetstransaktioner	9,5	14,8
Effekt av ändrade skattesatser	46,5	-
Övrigt	0,6	-0,2
Periodens skatt enligt resultaträkningen	28,5	7,4

Redovisad skatt uppgick 2018 till ett utgående belopp om 28,5 Mkr (7,4 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 285 procent jämfört med 2017. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22,0 procent. Kvarvarande underskottsavdrag efter 2018 beräknades till 328,8 Mkr (250,0 Mkr) samt obeskattade reserver om 32,0 Mkr (24,3 Mkr). Fastigheternas verkliga värde översteg under 2018 dess skattemässiga värde med 1 437,0 Mkr (906,8 Mkr). Som uppskjutna skatteskulder för 2018 redovisas full nominell skatt om 22,0 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförligt till tillgångsförvärv.

Den betalda skatten uppgick till 8,7 Mkr (4,4 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 98 procent jämfört med 2017.

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	2018	2017
Temporära skillnader fastigheter	-126,8	-139,6
Obeskattade reserver	-6,5	-5,0
Transaktionsutgifter lån	-	-0,3
Summa uppskjutna skatteskulder	-133,3	-144,9
Temporära skillnader fastigheter	-	3,2
Underskottsavdrag	67,7	55,0
Övrigt	0,1	-
Summa uppskjutna skattefordringar	67,8	58,2
Uppskjutna skatteskulder, netto	-65,5	-86,7

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick under 2018 till 388,3 Mkr (59,7 Mkr), vilket är en ökning med 550 procent jämfört med 2017.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick 2018 till 39,0 Mkr (36,4 Mkr), vilket är en ökning med 7 procent jämfört med 2017. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av det förbättrade rörelseresultatet.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick 2018 till 305,9 Mkr (-183,4 Mkr), vilket är en kraftig förbättring jämfört med 2017. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av att reglering av projektfordringar skedde under 2018.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick 2018 till -627,3 Mkr (-136,8 Mkr), vilket är en minskning med 359 procent jämfört med 2017. Det lägre kassaflödet förklaras huvudsakligen av högre investeringar i fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick 2018 till 410,5 Mkr (346,5 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 18 procent jämfört med 2017. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ökad upptagning av lån (640,0 Mkr under 2018, jämfört med 482,6 Mkr under 2017).

Totalt uppgick kassaflödet 2018 till 89,1 Mkr (26,3 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 239 procent jämfört med 2017.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 1 057,4 Mkr (806,1 Mkr), motsvarande en ökning med 31 procent jämfört med 2017.

Koncernens soliditet uppgick den 31 december 2018 till 31,3 procent, jämfört med 27,9 procent den 31 december 2017. Det långsiktiga substansvärdet uppgick den 31 december 2018 till 1 188,1 Mkr (1 074,6 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 11 procent jämfört med den 31 december 2017. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 804,4 Mkr (726,8 Mkr) vilket motsvarar 16,09 kronor per stamaktie (14,54 kronor), och en ökning med 11 procent jämfört med 2017.

INVESTERINGAR

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick 2018 till 660,9 Mkr (165,8 Mkr), varav 635,1 Mkr (141,2 Mkr) i förvärv och 25,8 Mkr (24,6 Mkr) i investeringar i befintligt bestånd i form av ombyggnader och anpassningar. Investeringarna i förvaltningsfastigheter 2018 motsvarar en ökning med 299 procent jämfört med 2017.

Investeringarna i pågående nyanläggningar gjordes huvudsakligen i Knivsta Vrå 1:392, Concepcion och Can Oliver 46,7 Mkr (113,8 Mkr).

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under 2018 förvärvade och tillträdde Genova fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 635,1 Mkr (141,2 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 349 procent jämfört med 2017. Det motsvarar uthyrbara ytor om cirka 2 700 kvm (6 300 kvm), vilket motsvarar en minskning med 57,14 procent jämfört med 2017.

Under 2018 avyttrade Genova fastigheter till värde om totalt 118,5 Mkr (108,5 Mkr), vilket motsvarar en ökning med 9 procent jämfört med 2017.

FÖRVÄRVADE, EJ TILLTRÄDDA, FASTIGHETER

Genova avser att finansiera förvärvade, ej tillträdde, fastigheter genom en kombination av lån och egna medel. Dessa fastigheter är per dagen för detta Prospekt Uppsala Flogsta 47:1 (planerat tillträde i oktober 2020), Uppsala Vaksala-Norrby 1:2 & 1:3 (planerat tillträde i december 2020) och Uppsala Danmarks-Kumla 14:1 (planerat tillträde juli 2020). Underliggande fastighetsvärde för samtliga förvärvade, ej tillträdde, fastigheter uppgår till cirka 535 Mkr. Finansieringen av dessa tillträden beaktas i Genovas rörelsekapitalsbehov.

Materiella anläggningstillgångar

Det bokförda nettovärdet av Koncernens materiella tillgångar uppgick den 31 mars 2020 till 4 762,8 Mkr. Koncernens materiella anläggningstillgångar består av förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter, nyttjanderätts-tillgångar och inventarier.

Finansnetto					
Mkr	31 mars 2020	31 mars 2019	31 december 2019	31 december 2018	31 december 2017
Förvaltningsfastigheter	4 097,5	2 482,6	3 661,3	2 270,9	1 596,8
Pågående nyanläggningar	556,5	327,1	702,0	279,0	210,7
Projekteringsfastigheter	68,4	62,6	56,5	50,3	19,6
Nyttjanderättstillgångar	38,1	40,0	39,0	–	–
Inventarier	2,3	7,7	2,8	5,6	2,0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 762,8	2 920,0	4 461,6	2 605,8	1 829,1

Väsentliga tendenser

Utöver vad som framkommer i tidigare avsnitt av detta Prospekt bedömer Bolaget att det per dagen för Prospektet inte finns några kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Genovas affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. Utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer" på sidorna 9–16 känner Genova inte till några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Koncernens affärsutsikter under innevarande räkenskapsår. Utöver vad som anges i avsnittet "Riskfaktorer" och ovan känner Bolaget heller inte till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Koncernens verksamhet.

Bolaget vill erinra om att utbrottet av Covid-19 har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Genova är verksam. Bolagets bedömning är dock att det i nuläget, vid tidpunkten för detta prospekt, inte finns förutsättningar för att kvantifiera effekterna som pandemin kan komma att få på Genovas intjänning, verksamhet och ställning, se vidare avsnitt "Genovas fastighetsbestånd – effekter av Covid-19" ovan.

Väsentliga händelser under perioden 1 januari 2017–31 mars 2020

FÖRSTA KVARTALET 2017

- Styrelsen fastställde nya operationella samt finansiella mål för verksamheten, som ersatte tidigare gällande mål, vilket meddelades i bokslutskommunikén för 2016.
- Genova vann en markanvisningstävling och tilldelades därmed markanvisning från Uppsala kommun och Skolfastigheter för utveckling av ett nytt kvarter i Sala backe.
- Nytt hyresavtal tecknades för det joint venture som ägs tillsammans med Fastator AB, om cirka 2200 kvm i Nacka.

ANDRA KVARTALET 2017

- Genova emitterade icke säkerställda företagsobligationer om 300 Mkr inom en ram om 750 Mkr som noterades på Nasdaq Stockholm. Obligationslånet löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent.
- Genova genomförde en bytesaffär med Klövern där Genova förvärvade tre strategiskt belägna fastigheter i Lund till ett underliggande fastighetsvärde om 129 Mkr samtidigt som Klövern förvärvade tomträtten Stockholm Borg 4 till ett underliggande fastighetsvärde om 41 Mkr.
- Avtalades om förvärv av fastigheten Odal mannen 1 i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om 11 Mkr.
- I juni tecknade Genova Property Group ett 10-årigt hyresavtal om cirka 3 750 kvm med Ahlberg Dollarstore i fastigheten Norrtälje Gördelmakaren 5.
- I juni utsågs Michael Moschewitz till vice verkställande direktör utöver sin roll som finanschef.

TREDJE KVARTALET 2017

- Genova tecknade tillsammans med Redito två avtal om att förvärva fastigheterna Knivsta Gredelby 21:1 och Knivsta Särsta 12:1 till ett underliggande fastighetsvärde om 62 Mkr.
- Michael Moschewitz tillträdde som ny verkställande direktör för Genova Property Group den 1 oktober.

FJÄRDE KVARTALET 2017

- I december avtalade Genova om att förvärva fastigheterna Gävle Mackmyra 20:18 och 20:19 i Valbo, till ett underliggande fastighetsvärde om 64 Mkr.
- En bytesaffär genomfördes där Genova förvärvade Huddinge Brynjan 5 till ett underliggande fastighetsvärde om 37 Mkr och avyttrade tomträtten Stockholm Knarrarnäs 6 till ett underliggande fastighetsvärde om 108 Mkr.

FÖRSTA KVARTALET 2018

- I januari färdigställdes Brf Storsjöstrand i Östersund och inflyttning skedde i samtliga 53 bostäder. Inflyttningarna medförde inflöde av likvida medel till Genova om cirka 100 Mkr.
- I mars tillträdde Genova fastigheten Stockholm Instrumentet 2 i Örnberg, till ett underliggande fastighetsvärde om 166 Mkr före avdrag för latent skatt och en total uthyrbar area om 6 000 kvm.
- I mars frånträdde fastigheten Stockholm Knarrarnäs 6 och fastigheten Huddinge Brynjan 5 tillträdde. Båda fastigheterna ingick i en bytesaffär med Klövern som genomfördes i oktober 2017. I april tillträdde också fastigheterna Gävle Mackmyra 20:18 och 20:19 som förvärvades i december 2017.

ANDRA KVARTALET 2018

- I april tecknades hyresavtal med Sungard Availability Services om 2 100 kvm i fastigheten Stockholm Lillsätra 2 i Stockholm med ett hyresvärde om cirka 2,6 Mkr och en löptid på 10 år.
- I april förlängdes och utökades hyresavtalet i 15 år med Uppsala Läns Landsting för Folkandvårdens räkning avseende 1 500 kvm i fastigheten Uppsala Luthagen 13:2 (Seminariet) med ett årligt hyresvärde om cirka 2,7 Mkr.
- I april tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 1 700 kvm i fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3 till Popup Padel AB. Hyresavtalet löper i 3,5 år med en årshyra om cirka 1 Mkr.
- I april tecknades ett hyresavtal om cirka 5 000 kvm i Knivsta med Norlandia för uppförande av ett äldreboende och förskola med planerad byggstart under andra halvåret 2018. Hyresvärdet bedöms till cirka 9,5 Mkr på årsbasis och fördelar sig på en 20-årig löptid för äldreboendet och 15 år avseende förskolan. Hyresavtalet med Norlandia är villkorat av bygglov.
- Genova tecknade i april hyresavtal om cirka 3 600 kvm. Årligt hyresvärde uppgår till närmare 5,3 Mkr med löptider på 10 respektive 15 år. I Stockholm och fastigheten Stockholm Lillsätra 2 har Sungard Availability Services förlängt närmare 2 100 kvm fram till 2028 med ett årligt hyresvärde om cirka 2,6 Mkr. I Uppsala och fastigheten Uppsala Luthagen 13:2 har Uppsala Läns Landsting för Folkandvårdens räkning utökat och förlängt hyresavtal om cirka 1 500 kvm fram till 2033 med ett årligt hyresvärde om cirka 2,7 Mkr.
- I maj tecknades hyresavtal om cirka 7 100 kvm i Norrtälje med Norlandia för uppförande av ett äldreboende och en förskola. Hyresvärdet bedöms till cirka 15 Mkr på årsbasis och hyresavtalet löper på 15 år.
- I maj tillträdde fastigheten Järfälla Veddesta 5:12 i Stockholm, till ett underliggande fastighetsvärde om 188 Mkr före avdrag för latent skatt. Fastigheten, med total uthyrbar area om 5 600 kvm, är fullt uthyrd till HOOM Home & Hotel AB på ett 20-årigt hyresavtal och har ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr.

- Under våren och sommaren skedde färdigställande och påbörjades inflyttning av den första etappen i Brf Balneum i Gröndal. Inflyttningarna medförde ett nettoinflöde av likvida medel om cirka 400 Mkr.

TREDJE KVARTALET 2018

- I juli tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 2 100 kvm i fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3 med Tolga Food AB. Hyresavtalet löper i fem år med en årshyra på cirka 1,1 Mkr.
- I september emitterade Genova företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 200 Mkr inom ramen för bolagets obligationslån om 750 Mkr. Totalt utestående obligationslån uppgick därefter till 500 Mkr och löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent.
- I september avyttrades och frånträdde fastigheterna Härjarö 5:2 och 5:3 i Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om 12,5 Mkr.

FJÄRDE KVARTALET 2018

- I november tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 6 000 kvm i fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3 till Riddermarks Bil AB. Hyresavtalet löper i fem år med ett årligt hyresvärde på cirka 3,6 Mkr.
- I november tecknades nya hyresavtal i fastigheten Uppsala Boländerna 9:11 till hyresgästerna Scandecor Sweden AB och K360 Nordic AB som hyrt totalt 2 500 kvm på femårsavtal. I fastigheten Österåker Runö 7:84 utökade Roslagsvatten AB sin yta till totalt 2 200 kvm och förlängde hyresavtalet med åtta år.
- I november tecknades avtal om förvärv av fastigheten Danmarks-Kumla 14:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr.
- I december tillträdde fastigheten Uppsala Boländerna 21:4 till ett underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr.
- I december tecknade Genova tillsammans med Järngrinden avtal om att förvärva fastigheten Borås Gulmåran 8 till ett underliggande fastighetsvärde om 29 Mkr.

FÖRSTA KVARTALET 2019

- I januari inrättade Genova ett nytt affärsområde med fokus på stadsutveckling samt stärkte ledningsgruppen med Anna Molén som stadsutvecklingschef.
- I januari tillträdde fastigheterna Nacka Sicklaön 393:4, Stockholm Drevern 1, 3 samt Stockholm Dvärgspetsen 1. Fastigheterna förvärvades i december 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 175 Mkr.
- Under kvartalet påbörjades byggnationen av 35 hyresrätter i Knivsta på den andra delen av fastigheten där Genova uppför ett vårdboende och en förskola. I och med byggnationen av hyresrätter breddas Genovas verksamhet till att äga och förvalta lägenheter.
- I mars-april skedde färdigställande och inflyttning av den första etappen i Brf Botanikern i Rosendal, Uppsala.

ANDRA KVARTALET 2019

- I april ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank om totalt 1 160 Mkr, varav 160 Mkr utgörs av en revolving-kreditfacilitet. Finansieringsavtalen löper på fem år. Finansieringen hänför sig till Genovas befintliga förvaltningsportfölj men stärker även likviditeten med närmare 80 Mkr.
- I maj tecknade Genova nya finansieringsavtal med Nordea om totalt 122 Mkr som löper på fem år. Avtalen hänför sig till Genovas befintliga förvaltningsportfölj och stärker även likviditeten med cirka 10 Mkr.
- Under kvartalet påbörjades byggnationen av ett av Genovas två planerade hotell i Palma de Mallorca. Hotellet kommer färdigställt att ha 35 rum och drivas av Nobisgruppen på ett 20-årigt hyresavtal.
- I juni tecknade Genova avtal om förvärv av sju samhällsfastigheter belägna i Stockholm, Uppsala och Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Fastigheterna, som är fullt uthyrda, har en uthyrningsbar yta om cirka 27 000 kvm samt cirka 67 000 kvm obebyggd mark. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden är 7,6 år med årliga hyresintäkter om cirka 42 Mkr och driftnetto om cirka 35 Mkr. Tillträde av sex av de sju fastigheterna skedde i augusti 2019. Den sjunde fastigheten, som är belägen i Norrtälje, beräknas tillträdas under första kvartalet 2020.
- I juni genomfördes en riktad nyemission av 1 000 000 Preferensaktier som tillförde Genova 124 Mkr före transaktionskostnader.
- I juni tillträdde fastigheterna Sollentuna Sjöborren 5 & 6. Fastigheterna förvärvades i december 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 92,5 Mkr.

TREDJE KVARTALET 2019

- I juli avyttrades fastigheten Mälaren 4 i Skänninge till ett underliggande fastighetsvärde om 7 Mkr.
- I juli beslutade Genovas styrelse att kalla till en extra bolagsstämma den 2 september 2019. På stämman beslutades om nyval av styrelseledamöter samt om nyemission av stamaktier. Nyemissionen var ett led i en av styrelsen beslutad omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag. Omstruktureringen hade positiv effekt på Genovas egna kapital.
- I augusti inledde Genova samarbete med bostadsbolaget K2A. Genova avyttrade 30 procent av aktierna i ett fastighetsägande bolag som äger fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3 till ett underliggande fastighetsvärde om 325 Mkr, vilket medfört en värdeförändring i kvartalet om 157 Mkr.
- I september hölls en extra bolagsstämma. Beslut fattades om nyval av styrelseledamöter samt om nyemission av stamaktier. Vid stämman valdes Mikael Borg till ny styrelseordförande och Maria Rankka valdes till ny styrelseledamot. Stämman beslutade att genomföra en riktad nyemission av 1 143 932 stamaktier till en teckningskurs om 18,20 kr per stamaktie. Emissionslikviden uppgick till 208 Mkr. Nyemissionen var ett led i en av styrelsen beslutad omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag.

- I september emitterade Genova företagsobligationer om 525 Mkr under en total ram om 750 Mkr med löptid om 4 år och med en rörlig ränta om Stibor 3m + 5,25 procent. Likviden användes för att delvis återköpa Genovas befintliga obligationer av serie 2017/2021 samt i Genovas löpande verksamhet, inklusive förvärv och värdehöjande investeringar i befintligt bestånd.

FJÄRDE KVARTALET 2019

- I november beviljades grön finansiering från SBAB om totalt 640 Mkr avseende projektet Handelsmannen i Norrtälje.
- Knivsta kommun utsåg Genova till en av fyra ankarbyggare för Västra Knivsta. Markanvisningen omfattar för Genovas del cirka 250 bostäder.
- I december förvärvades två kommersiella fastigheter med strategiskt läge i Brunna, Upplands-Bro, till ett underliggande fastighetsvärde om 45 Mkr och ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknades till ett årligt hyresvärde om cirka 3,6 Mkr.
- I december byggstartade Genova projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje där Genova kommer att uppföra ett äldreboende och en förskola, båda uthyrda till Norlandia på 15-åriga hyresavtal, samt cirka 275 hyresbostäder. Inflyttningar i den första etappen är beräknade under 2021. Projektet byggs i trä, blir Svanenmärkt och har beviljats grön finansiering av SBAB.
- Bostadsrättsprojektet Botanikern i Rosendal, Uppsala, färdigställdes under kvartalet då samtliga etapper flyttats in.

FÖRSTA KVARTALET 2020

- I januari 2020 förvärvades del av fastigheterna Vaksala-Norrby 1:2 och 1:3 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 31,5 Mkr. En kontorsbyggnad kommer att uppföras och hyras ut till Renta AB på sju år till ett årligt hyresvärde om cirka 2,1 Mkr. Tillträde kommer att ske i december 2020.
- 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 Stapelbåden 3 på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Det avtalade förvärvspriset överstiger Genovas bokförda värde på fastigheten med 220 Mkr vilket redovisats som en värdeförändring under perioden. Frånträdet sker under andra kvartalet 2020.
- 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 tomträtten Skarpnäs 6:12 i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 40 Mkr. Tillträdet sker 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 har beslutat ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderar nu 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 1. Anpassningen innebär att eget kapital minskar med 47,0 Mkr. Då projektet avslutas, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2020, kommer eget kapital återställas med dessa 47 Mkr.
- Spridningen av Covid-19 påverkar Genovas omvärld, både humanitärt och ekonomiskt, med påfrestningar på människor, samhälle och verksamheter. Genova prioriterar i denna situation medarbetarnas och hyresgästers hälsa samt att begränsa risken för smittspridning. Genova följer utvecklingen och analyserar löpande riskerna för Bolaget. Inom Bolaget har det vidtagits åtgärder för att säkerställa att verksamheten kan upprätthållas. Medarbetarna arbetar till stor del hemifrån vilket fungerar väl.

Hur omfattande pandemin blir och hur länge rådande situation kommer att fortgå är i nuläget omöjligt att bedöma. Det innebär att det inte heller går att kvantifiera effekterna som den kan komma att få på Genovas intjäning, verksamhet och ställning på längre sikt. Hittills har dock Covid-19 haft en hanterbar påverkan på Genova men Genovas bedömning är att om de risker som omnämns ovan (se riskfaktorn ”*Risker relaterade till utbrottet av Covid-19*”) materialiseras så kommer det att ha en hög negativ inverkan på Bolaget samt att sannolikheten att dessa risker inträffar är hög. Bolaget bedömer dock även att grundförutsättningarna är goda för en relativt begränsad påverkan på Bolaget jämfört med liknande bolag 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 över 70 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Genovas hyresgäster påverkas dock, liksom samhället i stort, av Covid-19. Av Genovas årshyresintäkter om 226 Mkr förfaller 62 procent till betalning kvartalsvis i förskott och 38 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, motsvarande 5 procent av kvartalshyrorna för det andra kvartalet. Av de justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 31 mars 2020 hade 96 procent erhållits den 16 april, vilket är i linje med normalt utfall.

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

Genova har en stabil finansiell ställning och god likviditet. Likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter uppgick till 403,5 Mkr den 31 mars 2020. Krediter som förfaller de närmaste 12 månaderna uppgår till 251 Mkr. Av dessa 251 Mkr har cirka 210 Mkr refinansierats efter perioden och förlängts till 2024.

Väsentliga händelser efter 31 mars 2020

- Årsstämma har hållits enligt plan den 24 april.
- Genova tillträdde den 8 maj fastigheten Skarpnäs 6:12 i Nacka.
- Genova har avtalat om att förvärva samhällsfastigheten Flogsta 47:1 i Ekeby, Uppsala, till ett underliggande fastig- hetsvärde om 350 Mkr. De största hyresgästerna är Gluntens Montessoriskola, Stadsmissionens Skolstiftelse, Friskis & Svettis samt Uppsala kommun som tillsammans hyr över 90 procent av fastigheten. Den genomsnittliga hyresdurationen är på 2,9 år. Den totala hyresintäkten uppgår årligen till cirka 26 Mkr. Tillträde är planerat till den 30 oktober 2020.
- Genova tillträdde den 1 juni fastigheten Jungfrun 4 i Norrtälje.

Kapitalisering och annan finansiell information

Tabellerna nedan i detta avsnitt redovisar Genovas egna kapital och skuldsättning den 31 mars 2020. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet ”*Kommentar till den finansiella utvecklingen*” på sida 74–88 samt Bolagets finansiella information, inklusive relaterade noter, som återfinns på annan plats i detta Prospekt. Se avsnittet ”*Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden*” på sida 104–107 för ytterligare information om Bolagets aktier och aktiekapital.

Eget kapital och skuldsättning

Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital, banklån, obligationslån samt till en mindre del av övriga långfristiga skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Samtliga av Koncernens räntebärande lån upptagna från kreditinstitut är säkerställda genom fastighetsinteckningar om totalt 2 569,9 Mkr. Genova har även ingått borgensåtaganden om 2 372,2 Mkr som avser lån hänförliga till fastighetsägande i dotterbolag samt bostadsrättsföreningar, vilka lån dock i första hand säkras av nyss nämnda fastighetspanter.

Den 31 mars 2020 uppgick Genovas egna kapital till 1 905,7 Mkr varav aktiekapital uppgick till 0,7 Mkr, övrigt tillskjutet kapital uppgick till 647,6 Mkr, och balanserat resultat inklusive periodens resultat uppgick till 1 179,2 Mkr.

Den 31 mars 2020 uppgick Genovas skulder till 3 591,4 Mkr och var fördelade enligt följande:

- Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut: 1 886,7 Mkr
- Obligationslån: 659,9 Mkr (nominellt belopp 684 Mkr)
- Leasingskuld: 33,6 Mkr
- Övriga långfristiga skulder: 42,1 Mkr
- Uppskjutna skatteskulder: 330,5 Mkr
- Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut: 493,3 Mkr
- Leverantörsskulder: 47,0 Mkr
- Leasingskuld: 4,7 Mkr
- Aktuella skatteskulder: 11,4 Mkr
- Övriga skulder: 38,7 Mkr
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter: 43,5 Mkr

Tabellen nedan redogör för Genovas egna kapital och räntebärande skuldsättning per den 31 mars 2020.

Koncernen per den 31 mars 2020	Mkr
Summa kortfristiga skulder	638,6
Mot borgen	439,3
Mot säkerhet	439,3
Blancokrediter	145,3
Summa långfristiga skulder	2 952,8
Mot borgen	1 886,7
Mot säkerhet	1 886,7
Blancokrediter	1 021,0
Summa eget kapital	1 905,7
Aktiekapital	0,7
Övrigt tillskjutet kapital	647,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 179,2

Nettoskuldsättning

Koncernens likviditet uppgick den 31 mars 2020 till 403,5 Mkr och utgjordes av kassa om 158 Mkr, checkkredit om 50 Mkr samt en outnyttjad revolverande kreditfacilitet om 195 Mkr.

Koncernens kortfristiga skulder uppgick den 31 mars 2020 till 638,6 Mkr. Den största posten var kortfristiga skulder till kreditinstitut vilken uppgick till 493,3 Mkr.

Koncernens långfristiga skuldsättning utgjordes den 31 mars 2020 huvudsakligen av långfristiga skulder till kreditinstitut om 1 886,7 Mkr, obligationslån med nominellt belopp 684 Mkr samt uppskjutna skatteskulder om 330,5 Mkr.

Koncernen hade den 31 mars 2020 en räntebärande netto-skuldsättning om 2 677,0 Mkr.

Tabellen nedan redogör för Genovas räntebärande netto-skuldsättning per den 31 mars 2020.

Koncernen per den 31 mars 2020	Mkr
A. Checkkredit	50
B. Kassa	158
C. Revolverande kreditfacilitet	195
D. Summa likviditet (A + B + C)	403
E. Kortfristiga finansiella fordringar	-
F. Kortfristiga bankkulder	493
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	-
H. Andra kortfristiga skulder	-
I. Summa kortfristiga skulder (F + G + H)	493
J. Netto kortfristig skuldsättning (I - E - D)	-90
K. Långfristiga banklån	1887
L. Emitterade obligationer	660
M. Andra långfristiga skulder	40
N. Långfristig skuldsättning (K + L + M)	2 587
O. Nettoskuldsättning (J + N)	2 677

Efter den 31 mars 2020 har Genova upptagit två lån om 25,9 Mkr respektive 37,3 Mkr i anledning av tillträde av fastigheterna Nacka Skarpnäs 6:12 och Norrtälje Jungfrun 4. Vidare har lån om cirka 210 Mkr med kreditinstitut förlängts.

Per dagen för detta Prospekt har i övrigt inga betydande förändringar i eget kapital, skulder, nettoskuldsättning eller finansiell ställning skett sedan den 31 mars 2020.

POSTER UTANFÖR BALANSRÄKNINGEN

Enligt överlåtelseavtal vilka Koncernbolag är part till kan aktuellt Koncernbolag bli skyldigt att utge tilläggsköpeskillningar. Bolaget bedömer dem som osäkra varför de inte finns upptagna som eventalförpliktelser i aktuellt Koncernbolags redovisning. Rörande Jaktvarvet (Nacka Solsidan 52:1) så kommer tilläggsköpeskillning beräknas med 17 000 kronor/kvm per slutlig ljus BTA för bostadsändamål enligt bygglov med avdrag för erlagt fastighetsvärde vid förvärv plus 6,5 Mkr. Rörande Gäddviken (Nacka Sicklaön 37:45) så kommer tilläggsköpeskillning beräknas med 21 500 kronor/kvm per slutlig ljus BTA för bostadsändamål samt beräknas med 5 000 kronor/kvm för kommersiella lokaler enligt lagakraftvunnen detaljplan med avdrag för erlagt fastighetsvärde vid förvärv. Rörande Drevern 1 (Stockholm Drevern 1), Dvärgspetsen (Stockholm Dvärgspetsen 1) och Sydöstra Vikdalen (Nacka Sicklaön 393:4) så förekommer en framtida vinst-delning i respektive projekt uppgående till totalt 33 procent av faktiska projektvinster i respektive projekt och som ska regleras efter respektive projekt slutförts. Bolaget uppskattar de totala tilläggsköpeskillningarna, vilka utfaller individuellt och sannolikt vid olika tidpunkter, till närmare 270 Mkr. I anslutning till förvärvet av Uppsala Danmarks-Kumla 14:1, som är ingånget men ej tillträtt, så ska Genova erlagga en

tilläggsköpeskillning beräknad utifrån vissa hyresavtal gällande på tillträdesdagen och Genova uppskattar att tilläggsköpeskillningen kan komma att uppgå till cirka 400 000–600 000 kronor.

Beräkningar över ovanstående uppskattningar över tilläggsköpeskillningar baseras på flera antaganden som är förknippade med betydande osäkerhet och det faktiska utfallet kan komma att påverka ovan angivna belopp. Samtliga tilläggsköpeskillningar är dock beaktade med ovanstående belopp i Genovas bedömda projektinvesteringar, som framgår i kolumnen "Investeringar" på sidan 60.

I övrigt är Koncernen inte part till några arrangemang utanför balansräkningen som har eller rimligen kan förväntas ha någon nuvarande eller framtida väsentlig inverkan på Koncernens finansiella ställning, intäkter eller kostnader, resultat, likviditet, investering i anläggningstillgångar eller kapitalresurser.

Räntebärande skulder

ÖVERSIKT

Koncernen hade den 31 mars 2020 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 3 056,0 Mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 58 procent justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,4 procent (3,1 procent inklusive obligationslånet) med en soliditet uppgående till cirka 35 procent.

LÅN FRÅN KREDITINSTITUT

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 mars 2020 uppgick till 2 380,0 Mkr, inklusive kapitaliserade uppläggningsavgifter. Lånen är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt.

I april 2019 ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank om totalt 1 160 Mkr, varav 160 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. Finansieringsavtalen löper på fem år. Finansieringen hänförs sig till Genovas befintliga förvaltningsfastigheter.

I maj 2019 ingick Genova nya finansieringsavtal med Nordea om totalt 122 Mkr. Finansieringsavtalen löper på fem år. Även denna finansiering hänförs sig till Genovas befintliga förvaltningsfastigheter.

I november 2019 beviljades Genova s.k. grön finansiering från SBAB om totalt 640 Mkr avseende projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje, där Genova har påbörjat uppförandet av ett kvarter som innehåller ett äldreboende, en förskola och cirka 275 hyresbostäder.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Genovas lån från kreditinstitut uppgick den 31 mars 2020 till 3,4 år. Kreditförfallostrukturen den 31 mars 2020 framgår av tabellen nedan.

Kredit- och ränteförfallostruktur

31 mars 2020

	Räntebindning		Kreditförfall		
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Löptid					
0-1 år	251	3,28	251	251	–
1-2 år	198	5,23	198	198 ¹⁾	–
2-3 år	163	2,30	163	163	–
3-4 år	663	4,66	663	663 ²⁾	–
4-5 år	1526	2,14	1771	1526	245
Totalt	2 801	3,07	3 046	2 801	245
Byggnadskreditiv	256	3,27	937	256	682
Totalt	3 056	3,09	3 983	3 056	927
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	2 117	2,33	2 362	2 117	245

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

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

Genova har totalt utnyttjade revolverande faciliteter om 195 Mkr (inklusive ovan nämnd revolverande kreditfacilitet om 160 Mkr hos Swedbank).

Samtliga lån ligger mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.

OBLIGATIONSLÅN

Bolaget har emitterat två obligationer som båda är noterade på Nasdaq Stockholm.

Den första obligationen om 500 Mkr inom ett rambelopp om 750 Mkr löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent. Genova har återköpt obligationer motsvarande 341 Mkr inom ramen för detta obligationslån.

Den andra obligationen om 525 Mkr inom ett rambelopp om 750 Mkr löper till och med den 30 september 2023 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,25 procent.

PREFERENSAKTIER

Genova har emitterat 4 000 000 Preferensaktier. Vardera Preferensaktie äger preferensrätt till en årlig aktieutdelning om 10,50 kr per Preferensaktie, vilket motsvarar en årlig preferensaktieutdelning för Bolaget om 42 Mkr.

RÄNTEDERIVAT

Genova har ingått avtal om räntetak (cap) som begränsar räntebasen till 2 procent för totalt 600 Mkr av låneportföljen, med en löptid till 2022 för 300 Mkr och till 2023 för resterande 300 Mkr.

Koncernen har inga andra utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån ligger mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.

Finansiella åtaganden

Koncernens lånefaciliteter och obligationslån innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad, vilka innebär följande.

Genovas obligationslån föreskriver följande finansiella åtaganden:

- Koncernens soliditet får ej understiga 25 procent.
- Koncernens nettoskuldsättning får ej överstiga 70 procent av Koncernens fastighetsvärde.

Därutöver finns föreskrifter i Genovas banklån av följande innebörd:

- Genova Fastigheter AB:s (med dotterbolag) driftnetto i förhållande till erlagda räntekostnader och amorteringar på lån måste vid var tid överstiga 1,5 ggr.
- Belåningsgraden för Genova Fastigheter AB:s (med dotterbolag) får inte överstiga 65 procent.

- Genova Hus Holding 1 AB:s räntetäckningsgrad får ej understiga 2,0 ggr.
- Genova Hus Holding 1 AB:s nettoskuldsättning får ej överstiga 70 procent av dess fastighetsvärde.
- Genovas soliditet får ej understiga 30 procent.

Rörelsekapitalutlåtande

Bolaget anser att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden.

Investeringar

Genovas sammanlagda investeringar består av investeringar i befintliga fastigheter och fastighetsförvärv. I tabellen nedan framgår Genovas sammanlagda investeringar för perioden januari–mars 2020 samt helåren 2019, 2018 och 2017.

Mkr	januari-mars 2020	2019	2018	2017
Investeringar	10,6	8,0	25,8	24,6
Fastighetsförvärv	–	960,3	635,1	141,2
Projekt	73,5	258,0	84,2	127,1
Summa	84,1	1226,3	745,1	292,9

Pågående och beslutade investeringar

Den 31 mars 2020 hade Genova planerade investeringar i fem befintliga projekt om totalt uppskattningsvis 1 202 Mkr, varav 738 Mkr återstår att investera. Genova avser att finansiera detta inom ramen för beviljade outnyttjade byggkreditiv, likvida medel samt frigjord likviditet från färdigställda projekt. Vidare har Genova under de kommande tolv månaderna planerade investeringar i den befintliga förvaltningsportföljen om 22 Mkr för att färdigställa pågående eller planerade ombyggnader, anpassningar och/eller renoveringar. De kommande tolv månaderna ska Genova tillträda fyra redan förvärvade fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om uppskattningsvis 197 Mkr, vilket ska finansieras genom beviljade banklån och befintlig kassa. Utöver detta finns idag inte några planer eller beslut om förvärv av fastigheter.

Finanspolicy

Genovas finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Genova ska bedrivas. Policy fastställs av styrelsen och syftar till att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, en långsiktig och stabil kapitalstruktur samt begränsad riskexponering. Bolagets styrelse har vidare fastställt finansiella mål som framgår på sidan 37.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Bolagets styrelse består av sju ordinarie ledamöter (inklusive styrelseordförande) utan suppleanter, vilka är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Av nedanstående tabell framgår Bolagets styrelseledamöter, deras födelseår, året de först invaldes i styrelsen, deras befattning och deras aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt. På efterföljande sidor följer information om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till Bolaget, Bolagets ledande befattningshavare och/eller större aktieägare.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget ¹⁾
Mikael Borg	1976	2019	Ordförande	–
Micael Bile	1962	2014	Ledamot	19 999 999 stamaktier och 140 000 Preferensaktier.
Andreas Eneskjöld	1973	2014	Ledamot	8 571 429 stamaktier och 39 729 Preferensaktier.
Jan Björk	1965	2015	Ledamot	–
Knut Ramel	1954	2015	Ledamot	22 500 Preferensaktier.
Erika Olsén	1976	2017	Ledamot	–
Maria Rankka	1975	2019	Ledamot	–

1) Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav samt innehav genom kapitalförsäkring.



Mikael Borg

Styrelseordförande sedan 2019.
Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Juris kandidatexamen och civilekonomexamen, Lunds universitet.

Andra pågående uppdrag: Advokat, delägare och styrelseledamot vid Gernandt & Danielsson Advokatbyrå. Styrelsesuppleant i CaPreDx AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Serendipity Group AB.

Aktieinnehav i Bolaget: –

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



Micael Bile

Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning: Fastighetsmäklarutbildning i Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och styrelsesuppleant i flera av Genovas dotterbolag. Styrelseledamot i Tranviks Udde AB och dess dotterbolag.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Genova Property Group AB och styrelseuppdrag i flera av dess dotterbolag. Styrelseledamot i Nordier Property Group AB och dess dotterbolag, styrelseledamot i Vashod Fastigheter 8 AB. Styrelsesuppleant i Svartrosen Invest AB, Genjörn Borås Holding AB, Aromatic Fastigheter AB, Klövern Borgfyr AB, NPF Sweden 5 AB, Klövern Knarrarnäsgatan AB, Härjarö Gård AB, Stenkvarnen i Uppsala AB, Boo Gård Förvaltnings AB, Fastighets Stockholm Sicklaön 37:45 AB, Norrtälje Handelsplatsen 1 AB, Botaniern Fastighet AB, Vashod Holding AB, Fårudden AB, Norrtälje Handelsplatsen 1 AB och Norrtälje Stenplatsen 2 AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 19 999 999 stamaktier (genom det helägda bolaget Transviks Udde AB), 140 000 Preferensaktier (varav 120 000 Preferensaktier ägs genom Svealp Invest AB) samt 10 000 000 ränteobligationer (genom Svealp Invest AB).

Oberoende: Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Andreas Eneskjöld

Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i GenovaFastator Holding AB, styrelseledamot i GenovaRedito Holding AB, samt styrelseuppdrag i flera av Genovas dotterbolag. Styrelseledamot i Manacor Group AB och styrelseuppdrag i dess dotterbolag, samt styrelseledamot i Manacor Capital AB. Styrelsesuppleant i madene AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Nordier Property Group AB och dess dotterbolag. Styrelseuppdrag i flera av Genovas dotterbolag, samt verkställande direktör i Genova Property Group AB. Styrelseledamot i Holocen 2 AB, Gulåttan AB, Boo Gård Förvaltnings AB, Fastighets Stockholm Sicklaön 37:45 AB, Norrtälje Handelsplatsen 1 AB, Norrtälje Stenplatsen 2 AB, Botaniern Fastighet AB, Stadsnyckeln Smällen AB, Aromatic Fastigheter AB, Fastighetsaktiebolaget N7, Klövern Borgfyr AB, Klövern Knarrarnäsgatan AB, NPF Sweden 5 AB, Vashod Holding AB, Vashod Fastigheter 8 AB, Stenkvarnen i Uppsala AB, Svartrosen Invest AB och Fårudden AB. Styrelsesuppleant i Fastighets AB Gröndalshuset, Tranviks Udde Fastigheter AB, Tranviks Udde Huddinge AB, Fastighets AB Uppsala-huset och Härjarö Gård AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 8 571 429 stamaktier samt 39 729 Preferensaktier (genom det helägda bolaget Manacor Group AB).

Oberoende: Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Jan Björk

Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Redito Holding AB och styrelseuppdrag i flera av dess dotterbolag. Styrelseordförande i Redito Nordic Holding AB och dess dotterbolag. Styrelseordförande i Sinoma Fastighets AB och Sinoma Management AB. Styrelseordförande i GenovaRedito Holding AB. Styrelseuppdrag i flera av Genovas dotterbolag. Styrelseledamot och verkställande direktör i Trophi Fastighets AB och styrelseuppdrag i flera av dess dotterbolag. Styrelseledamot i BREIM AB och styrelseuppdrag i flera av dess dotterbolag. Styrelseledamot i iBoxen Infrastruktur Sverige AB. Styrelsesuppleant i flera av Serena Properties dotterbolag och styrelsesuppleant i Breim Gräsö AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Serena Properties AB och styrelseuppdrag i flera av dess dotterbolag. Styrelseuppdrag i flera av Trophi Fastighets AB:s dotterbolag. Styrelseledamot i Tenga AB, Dalafast Stortallen AB, Fastica Backa AB, SHF Passaren 5 AB, ESCF II Sweden Jägersro AB, Calco AB, Lednyckelnett AB, X7 Capital 2 AB, Bostadsrättsföreningen Vårlyckan, Bostadsrättsföreningen Moravägen 26 och Bostadsrättsföreningen Kneippen 1 och 2. Verksamhetsledare i Redito Holding AB och flera av dess dotterbolag. Styrelsesuppleant i Sista Versen 36400 AB och Erica Odén Fastighetsutveckling AB.

Aktieinnehav i Bolaget: –

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



Knut Ramel

Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Civilekonom, Handels-
högskolan i Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelse-
ordförande i Förslöv 2 AB och
Löberöds Slott AB. Styrelseledamot i
Advicehem AB, Fastighetsbolaget
Majtalaren 5 AB, Senior kvarter
Sollentuna AB, Fastighets AB Hammar-
skjöld, Senectus Flemmingsberg AB,
Senectus Liljefors Torg AB, Senectus
Tollare AB, Senectus Tollare Bostad AB
och Senectus Valla Gränd AB. Styrelse-
ledamot i Tunk AB och styrelseuppdrag
i flera av dess dotterbolag. Styrelse-
ledamot och verkställande direktör i
K. Ramel Advice AB. Styrelsesuppleant
i Ebba Brahe Jewellery AB och
Bostadsrättsföreningen Björken 9.

**Tidigare uppdrag de senaste fem
åren:** Styrelseordförande i Förslöv 1 AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 22 500
Preferensaktier (genom Senectus
Liljefors Torg AB).

Oberoende: Oberoende i förhållande
till Bolaget, dess ledande befattnings-
havare och dess större aktieägare.



Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjör i lantmäteri,
Kungliga Tekniska Högskolan, Stock-
holm.

Andra pågående uppdrag: Styrelse-
ledamot i AOE Storön AB och
Bostadsrättsföreningen Mäster
Samuel. Styrelsesuppleant
i Marigold AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem
åren:** Styrelseordförande och
verkställande direktör i Castellum
Innovation AB och Beambox AB.
Styrelseledamot i flera av Castellum-
koncernens dotterbolag och styrelse-
ledamot i Gramame Invest. Styrelse-
suppleant i Tagir AB.

Aktieinnehav i Bolaget: –

Oberoende: Oberoende i förhållande
till Bolaget, dess ledande befatt-
ningshavare och dess större aktie-
ägare.



Maria Rankka

Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Filosofie kandidat-
examen statskunskap, Uppsala
universitet. Stanford Executive
Program, Stanford Graduate School
of Business.

Andra pågående uppdrag: Styrelse-
ordförande i Ethos International –
Return on your social responsibility
AB. Styrelseledamot och verkstäl-
lande direktör i Ankkar & Friends AB.
Styrelseledamot i Internationella
Engelska Skolan i Sverige AB, Interna-
tionella Engelska Skolan i Sverige
Holdings II AB, Silver Life AB, Silver
Life Service AB, ABC Labs AB, Sveab
Holding AB och Cirkör Aktiebolag.

**Tidigare uppdrag de senaste fem
åren:** Styrelseordförande i Kungsträd-
gården Park & Evenemang Aktiebolag.
Styrelseledamot och verkställande
direktör i Stockholms Handelskamma-
res Serviceaktiebolag, Stockholms
Handelskammarens Personal AB och
Uppsvenska Handelskammarens
Service Aktiebolag. Styrelseledamot i
Stockholmsmässan Aktiebolag,
Mässfastigheter i Stockholm Aktie-
bolag, Svenska ICC Service AB och
POP HOUSE SWEDEN AB. Styrelse-
suppleant i BRNSWK Nordic AB och
Sju Sekel AB. Innehavare av Ord Med
Mera – Maria Rankka.

Aktieinnehav i Bolaget: –

Oberoende: Oberoende i förhållande
till Bolaget, dess ledande befattnings-
havare och dess större aktieägare.

Ledande befattningshavare

I nedanstående tabell visas namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen fick sin nuvarande befattning och aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt.

Namn	Födelseår	Nuvarande befattning sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget ¹⁾
Michael Moschewitz	1980	2017	Verkställande direktör	2 150 538 stamaktier samt 22 298 Preferensaktier.
Edvard Schéele	1970	2017	CFO	3 000 Preferensaktier.
Henrik Sandström	1976	2017	Fastighetschef	–
Linda Frisk	1975	2017	Chef Bostad	–
Henrik Raspe	1973	2016	Chef Projektutveckling	24 932 Preferensaktier.
Anna Molén	1979	2019	Chef Stadsutveckling	–
Peter Lövgren ²⁾	1977	2018	Chef Affärsutveckling	–

1) Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav och innehav genom kapitalförsäkring.

2) Peter Lövgren kommer att lämna sin tjänst hos Genova den 30 juni 2020. Henrik Sandström kommer att ta över Peter Lövgrens arbetsuppgifter i stort.



Michael Moschewitz

Verkställande direktör sedan 2017.

Utbildning: Magisterexamen i ekonomi och finans samt juridikstudier, Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i flera av Genovas dotterbolag. Styrelseordförande i Genjärn Borås Holding AB. Styrelseledamot i GenovaFastator Holding AB, GenovaRedito Holding AB, MayNoo AB och Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 25.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Gulåttan AB. Styrelseledamot i Genova Property Group AB och styrelseuppdrag i flera av dess dotterbolag, styrelseledamot i Tranviks Udde Fastigheter AB, Tranviks Udde Huddinge AB, Fastighets AB Uppsala-huset, Fastighets AB Gröndalhuset, Klöver Knarrarnäsgatan AB, Härjarö Gård AB, Svenska Norrortsbolaget AB och Stadsnyckeln Slussvägen AB. Styrelsesuppleant i Fastighetsbolaget Täby Solliden 2 AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 2 150 538 stamaktier samt 22 298 Preferensaktier (genom helägda bolaget MayNoo AB).



Edvard Schéele

CFO sedan 2017.

Utbildning: Magisterexamen i ekonomi, Uppsala universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i flera av Genovas dotterbolag och Binno AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Älvsjöbar-nens Ekonomiska Förening. Styrelsesuppleant i Genova Property Group AB, Genova Byggnad Holding AB och Vashod Fastigheter 8 AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 3 000 Preferensaktier (genom bolaget Binno AB).



Henrik Sandström

Fastighetschef sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelsesuppleant i Collins properties Sweden AB.

Aktieinnehav i Bolaget: –



Linda Frisk

Chef Bostad sedan 2017.

Utbildning: Studier i juridik, ekonomi och fastighetsvärdering genom Mäklarsamfundet. Gymnasietläro-utbildning, Uppsala Universitet.

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag åt bostadsrättsföreningar.

Aktieinnehav i Bolaget: –



Henrik Raspe

Chef Projektutveckling sedan 2016.

Utbildning: –.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Henrik Raspe Design AB. Innehavare av Stockholms Rubrik Fabrik.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Nordier Property Group AB, A Perfect Guide Scandinavia AB och A Perfect Guide Sales Scandinavia AB. Styrelsesuppleant i Preteritum AB och Schibsted Marketplaces Products & Technology AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 24 932
Preferensaktier.



Anna Molén

Chef Stadsutveckling sedan 2018.

Utbildning: Magisterexamen i samhällsplanering, Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Aktieinnehav i Bolaget: –



Peter Lövgren

Chef Affärsutveckling sedan 2018.

Utbildning: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Genova Viby Fastighet AB och Genova Viby Holding AB. Styrelsesuppleant i Gnestahöjdens Fastighets AB, AnnLöv Fastighets AB och Balayage Stockholm AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelsesuppleant i Gbg Inom Vallgraven 3–2 AB. Bolagsman i Show it Agency Handelsbolag.

Aktieinnehav i Bolaget: –

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Genova har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamöter eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller ansökt om tvångslikvidation, (iii) varit föremål för anklagelser och/eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigande reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i ett företags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller att utöva ledande eller övergripande funktioner i ett bolag. Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Micael Bile och Andreas Eneskjöld äger, per datumet för detta Prospekt, genom bolag 58,00 procent respektive 24,80 procent av Bolagets aktier och har därmed privata ekonomiska intressen i Bolaget. Micael Bile har även, genom sitt bolag, bestämmande inflytande över Bolaget. Vissa av medlemmarna i Bolagets ledning har även ekonomiska intressen i Bolaget genom direkt eller indirekt aktieäggande i Bolaget.

Vissa av styrelseledamöterna och ledningen äger också direkt eller indirekt aktier i, eller har uppdrag i, andra aktörer på den svenska fastighetsmarknaden. Det kan därför uppstå situationer där nämnda personer kan ha intressen som strider mot Koncernens intressen. Utöver reglerna i 8 kap. 23 § aktiebolagslagen (2005:551) föreskriver styrelsens arbetsordning att styrelseledamöterna är skyldiga att rapportera en intressekonflikt så fort en dylik konflikt kan ha uppstått.

Genova Bostad Projektutveckling AB ingick den 16 oktober 2016 ett konsultavtal med det av Henrik Raspe helägda bolaget Henrik Raspe Design AB. Enligt nämnda konsultavtal ska Henrik Raspe Design AB, genom Henrik Raspe, tillhandahålla konsulttjänster inom bland annat marknadsföring. Ersättning enligt konsultavtalet uppgår till 233 333 kronor per månad exklusive mervärdesskatt.

Utöver vad som anges ovan, föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som annars framgår av detta Prospekt.

Samtliga av Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås på Bolagets adress Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm, Sverige.

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag har sedan 2008 varit Bolagets revisor, d.v.s. under perioden för den historiska finansiella informationen. Henrik Nilsson, medlem i FAR, är huvudansvarig revisor sedan 2018. Adressen till Ernst & Young Aktiebolag är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm och telefonnummer är 08-520 590 00.

Bolagsstyrning

Allmänt

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Bolagets bolagsordning, interna regler (innefattande instruktioner och policyer) och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Eftersom Bolagets Preferensaktier ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm behöver Bolaget även följa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolaget behöver dock inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som de anser är bättre lämpade för det aktuella Bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att Bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelsen förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den s.k. "följ eller förklara principen"). Bolaget har under tiden som dess Preferensaktier varit noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market frivilligt följt Koden med vissa avvikelser. Genova tillämpar vid tiden för Prospektet Koden fullt ut utan avvikelser.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och aktieägarna utövar där sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra 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 samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare vara införd i den av Euroclear förda aktieboken fem vardagar (lördagar inkluderade) före stämman och anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till 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 förda aktieboken. Aktieägare bör informera sina förvaltare om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom ombud och får åtföljas av

högst två biträden. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman.

Valberedning

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordföranden på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman. Valberedningen kommer att konstitueras och kommer att sammanträda i god tid före årsstämman 2021, och dess förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman 2021 samt på Genovas webbplats.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets näst högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Styrelseledamöter väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. För närvarande består Bolagets styrelse av sju ordinarie ledamöter som presenteras i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse*".

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och Koden. Styrelsens arbete regleras dessutom av den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och verkställande direktören. Styrelsen antar även en instruktion för verkställande direktören (inklusive instruktion avseende verkställande direktörens ekonomiska rapportering).

Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bl.a. innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, fastställandet av riktlinjer för att säkerställa att Bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy. Styrelsen ansvarar även för utveckling och antagande av Bolagets centrala policyer, att tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, att utse Bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne och andra ledande befattningshavare i enlighet med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av bolagsstämman. Bolagets styrelse har utsett revisions- och ersättningsutskott inom sig.

Styrelsens ordförande ansvarar bl.a. för att tillse att styrelseledamöterna får alla nödvändiga handlingar och den information de behöver för att kunna följa Bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling i övrigt. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka Bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt och verkställande direktörens arbete.

Styrelsen träffas enligt ett förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

Styrelseutskott

Bolaget har ett revisionsutskott bestående av Mikael Borg, Maria Rankka och Jan Björk samt ett ersättningsutskott bestående av Mikael Borg, Erika Olsén och Andreas Eneskjöld. Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som följer av aktiebolagslagen (2005:551), Kodex och Europaparlamentets och rådets förordning (537/2014/EU) om särskilda krav avseende lagstadgad revision av företag av allmänt intresse och om upphävande av kommissionens beslut 2005/909/EG och ska vara ett beredande organ som fördjupar, analyserar, initierar och följer upp frågor inom ekonomi- och finansområdet. Ersättningsutskottet är ett beredande organ som huvudsakligen fördjupar, analyserar, initierar och följer upp frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften av Bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för den verkställande direktören.

Verkställande direktören ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i bolagsledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Vidare är verkställande direktören föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna löpande tillställs den information som behövs för att följa Bolagets och Koncernens finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Ledande befattningshavare”.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 24 april 2020 beslutades att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 350 000 kronor och till envar av övriga ledamöter med 200 000 kronor.

Nedanstående tabell visar de arvoden som styrelseledamöterna valda av bolagsstämman erhållit under räkenskapsåret 2019¹⁾.

Kronor	Befattning	Ersättning
Micael Bile	Styrelseledamot	90 000/månad
Andreas Eneskjöld	Styrelseledamot	90 000/månad
Jan Björk	Styrelseledamot	100 000
Knut Ramel	Styrelseledamot	100 000
Erika Olsén	Styrelseledamot	100 000
Mikael Borg	Styrelseordförande	150 000
Maria Rankka	Styrelseledamot	100 000
Totalt		2 710 000

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nedanstående tabell visar de ersättningar som verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har erhållit under räkenskapsåret 2019.

Kronor	Lön och andra ersättningar	Pension	Summa
Verkställande direktör	3 300 000	200 000	3 500 000
Andra ledande befattningshavare	9 700 000	700 000	10 400 000
Totalt	13 000 000	900 000	13 900 000

Den verkställande direktören har en månadslön om 150 000 kronor och en ömsesidig uppsägningstid om nio månader utan rätt till avgångsvederlag. Under förutsättning att Bolagets stamaktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm kommer den verkställande direktören, från och med första dag för handel med stamaktierna på Nasdaq Stockholm, att ha en månadslön om 270 833 kronor, utan möjlighet att erhålla bonus eller annan rörlig ersättning, och en ömsesidig uppsägningstid om nio månader utan rätt till avgångsvederlag. Under förutsättning att Bolagets stamaktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm är den verkställande direktören berättigad till en engångsersättning om 1 500 000 kronor (vilken ej är beroende av utfall i ett eventuellt stamaktieerbjudande). Därutöver reglerades i mars 2020 ett tidigare bonusavtal med den verkställande direktören innebärandes en utbetalning om 2 500 000 kronor. Därefter är den verkställande direktören ej berättigad till någon rörlig ersättning.

1) Årsstämman 2020 beslutade om följande arvode till styrelsen för tiden till slutet av nästa årsstämma: 350 000 kronor till styrelsens ordförande och 200 000 kronor till övriga styrelseledamöter, 85 000 kronor i arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott och 60 000 kronor till övriga ledamöter i revisionsutskottet, 50 000 kronor till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott och 40 000 kronor till övriga ledamöter i ersättningsutskottet samt ett extra arvode om 150 000 kronor till styrelsens ordförande och 100 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna att utgå retroaktivt för extraordnåna ansträngningar kopplade till Bolagets arbete med att förbereda inför notering av stamaktien på Nasdaq Stockholm under 2019 och 2020.

Bolagets CFO, Edvard Schéele, har en månadslön om 80 000 kronor och en ömsesidig uppsägningstid om fyra månader utan rätt till avgångsvederlag. Under förutsättning att Bolagets stamaktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm kommer Bolagets CFO, från och med första dag för handel med stamaktierna på Nasdaq Stockholm, att ha en månadslön om 150 000 kronor, med möjlighet att erhålla bonus på upp till fyra månadslöner, och en ömsesidig uppsägningstid om sex månader utan rätt till avgångsvederlag. Bolagets CFO kommer med anledning av listbytet till Nasdaq Stockholm erhålla en engångsersättning om 500 000 kronor.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om mellan tre till fyra månader utan rätt till avgångsvederlag och har (med undantag för Henrik Raspe), under förutsättning att särskilt uppsatta mål uppfylls, möjlighet att erhålla årlig bonus i enlighet med anställningsavtal.

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 tillfredsställande 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.

KONTROLLMILJÖN

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 utanordningsinstruktion

- Inköps- och upphandlingspolicy
- Ekonomihandbok
- Policy för intern kontroll
- Riskpolicy
- Ersättningspolicy
- Insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- IT-policy
- Policy för informationssäkerhet samt tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder
- Kommunikationspolicy
- Närståendepolicy
- Personalhandbok
- Policy för policys
- Code of conduct
- Interna rutiner för behandling av personuppgifter inom verksamheten
- Integritetspolicy
- Integritetspolicy för anställda
- Policy för gallring, radering och avidentifiering av personuppgifter
- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion för den verkställande direktören
- Instruktion för revisionsutskottet
- Instruktion för ersättningsutskottet

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.

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.
- Möten med revisionsutskottet.
- Styrelsens möte med revisorn.

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 informations-spridning. 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, ackumulerat resultat jämfört med budget och förgående år, budgeterad resultaträkning för helår jämfört med utfall för förgående år, likviditetsuppföljning mot budget och balansräkning för aktuell månad. 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 revisionsutskottet 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.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisningar, räkenskaper och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revision av Genovas finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse ett registrerat revisionsbolag för granskning av Bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorn utses av bolagsstämman. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag med Henrik Nilsson som huvudansvarig revisor. För mer information om Bolagets revisor se avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Revisor".

Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. Under räkenskapsåret 2019 uppgick ersättningen till Bolagets revisor till 2,3 miljoner kronor.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 40 800 000 kronor och högst 163 200 000 kronor fördelat på lägst 34 000 000 aktier och högst 136 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår per dagen för Prospektet till 41 666 359,20 kronor fördelat på totalt 34 721 966 aktier och 31 121 966 röster, varav 4 000 000 är Preferensaktier med en tiondels (1/10) röst vardera och 30 721 966 är stamaktier med en (1) röst vardera. Bolagets Aktier är denominerade i kronor och har ett kvotvärde om cirka 1,20 kronor. Samtliga aktier i Bolaget är utgivna enligt svensk rätt och är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Per dagen för Prospektet innehar Bolaget inga egna aktier.

Bemyndigande att emittera Aktier

Vid årsstämman den 24 april 2020 beslöts att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av nya Preferens- och stamaktier enligt tre separata bemyndiganden.

Enligt det första bemyndigandet är styrelsen bemyndigad att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om emission av nya stamaktier i samband med en eventuell notering av Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm mot vederlag i form av kontant betalning, med kvittningsrätt eller med apportegendom.

Enligt det andra bemyndigandet är styrelsen bemyndigad att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om emission av nya stamaktier mot kontant betalning eller teckningsoptioner eller konvertibler avseende sådana aktier mot vederlag i form av kontant betalning, med kvittningsrätt eller med apportegendom. Skälet till avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt ska i förekommande fall vara att erlagga betalning med egna aktier vid förvärv av företag eller rörelser eller erbjuda aktier till investerare i samband med kapitalanskaffningar och/eller ägarspridningar. Styrelsen får enligt bemyndigandet besluta om nyemission av motsvarande högst 10 procent av det totala antalet stamaktier vid tidpunkten för emissionsbeslutet (där stamaktier som tillkommit på basis av detta emissionsbemyndigande ej ska ingå i beräkningen av antalet stamaktier i Bolaget vid tidpunkten för emissionsbeslutet).

Enligt det tredje bemyndigandet är styrelsen bemyndigad att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om emission av högst 1 000 000 nya Preferensaktier mot vederlag i form av kontant betalning, med kvittningsrätt eller med apportegendom. Skälet till avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt ska i förekom-

mande fall vara att erlagga betalning med egna aktier vid förvärv av företag eller rörelser eller erbjuda aktier till investerare i samband med kapitalanskaffningar och/eller ägarspridningar.

Vissa rättigheter kopplade till Bolagets Aktier

Så länge den s.k. preferensaktiekvoten överstiger 9/20 (dvs. 0,45), eller efter nyemission av ytterligare Preferensaktier kommer att överstiga 0,45, får inga ytterligare Preferensaktier emitteras. Preferensaktiekvoten bestäms genom A/B där A är summan av emissionslikviderna för samtliga utestående Preferensaktier, och B är Koncernens bokförda egna kapital enligt den senaste av Bolaget angivna delårsrapporten (men med avdrag för eventuell föreslagen men ej beslutad eller genomförd värdeöverföring, inklusive av styrelsen föreslagen men ej beslutad eller genomförd utdelning på Preferensaktierna).

RÖSTRÄTT

Stamaktierna berättigar till en (1) röst och Preferensaktierna till en tiondels (1/10) röst vardera.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL NYA AKTIER M.M.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktier har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas

mellan ägarna av stamaktier i förhållande till det antal stamaktier som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

RÄTT TILL UTDELNING OCH BEHÅLLNING VID LIKVIDATION
Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Varje Preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som delas ut kvartalsvis. Utdelningen om totalt 10,50 kronor per år är uppdelad på fyra kvartalsvisa utbetalningar varvid 2,62 kronor ska utbetalas under kalenderårets första och tredje kvartal och 2,63 kronor ska utbetalas under kalenderårets andra och fjärde kvartal. Avstämningsdagar för de återstående kvartalsvisa utbetalningarna efter beslut vid årsstämma 24 april 2020 är 20 augusti 2020, 20 november 2020, 19 februari 2021 och 20 maj 2021. Utdelning på stamaktier beslutas på bolagsstämman.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER

Inlösen av aktiekapitalet kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När beslutet om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om erforderliga medel finns tillgängliga. Fördelningen av Preferensaktier som ska lösas in ska som huvudregel ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje preferensaktieägare innehar. Lösenbeloppet för varje inlöst

Preferensaktie ska vara ett belopp motsvarande 130 kronor (fram till och med den 24 november 2025) och 110 kr (från och med den 25 november 2025), jämte eventuell upplupen del av preferensutdelning (såsom definierat i bolagsordningen), jämte eventuellt inestående belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 6.3 i bolagsordningen.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRING

Bolagets befintliga Preferensaktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, varför inga fysiska aktiebrev har utfärdats. Registret förs av Euroclear, Box 191, 101 23 Stockholm. Samtliga till Preferensaktierna knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken.

Information om uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

Enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad och som genom förvärv av aktier i bolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav är och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt). Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbudanden avseende Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

En aktieägare som själv eller genom dotterbolag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägarna till resterande aktier i bolaget har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalets utveckling sedan Bolagets bildande, inklusive antalet aktier som aktiekapitalet varit fördelat på, framgår av nedanstående tabell.

Kronor

År	Händelse	Förändring i antalet stamaktier	Förändring i antalet preferensaktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital	Aktiekapital	Kvotvärde
2020	Fondemission	-	-	34 721 966	40 971 919,88	41 666 359,20	1,20
2020	Minskning av aktiekapital ¹⁾	30 721 966	-	34 721 966	614 439,32	694 439,32	0,02
2020	Fondemission	-	-	65 443 932	654 439,32	1 308 878,64	0,02
2019	Nyemission ²⁾	11 443 932	-	65 443 932	114 439,32	654 439,32	0,01
2019	Nyemission ³⁾		1 000 000	54 000 000	10 000	540 000	0,01
2016	Nyemission		1 200 000	53 000 000	12 000	530 000	0,01
2015	Nyemission		50 000	51 800 000	500	518 000	0,01
2015	Nyemission		1 750 000	51 750 000	17 500	517 500	0,01
2015	Aktiesplit 100:1	49 500 000	-	50 000 000	-	500 000	0,01
2015	Nyemission	450 000	-	500 000	450 000	500 000	1
2011	Nybildning	50 000	-	50 000	50 000	50 000	1

1) Genom indragning av aktier.

2) Teckningskursen uppgick till 18,20 kronor.

3) Teckningskursen uppgick till 124 kronor.

Utspädning av aktieinnehav

Bolaget har, per dagen för detta Prospekt, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktie-relaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget.

Ägarförhållanden

Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur per dagen för detta Prospekt. Det finns enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår enligt tabellen nedan.

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital (%)	Röster (%)
Micael Bile	19 999 999	140 000	58,00	64,31
Andreas Eneskjöld	8 571 429	39 729	24,80	27,55
Michael Moschewitz	2 150 538	22 298	6,26	6,92
Övriga	0	3 797 973	11,00	1,20

I enlighet med informationen i tabellen ovan innehar Genovas styrelseledamöter Micael Bile och Andreas Eneskjöld cirka 82,80 procent av det totala antalet aktier och cirka 91,86 procent av det totala antalet röster i Bolaget per dagen för Prospektet. Micael Bile och Andreas Eneskjöld har möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bl.a. utdelning på Aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägars möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom deras rösträtt kan vara begränsad. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns bl.a. i aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Koden (se vidare avsnittet "Bolagsstyrning" ovan). Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och bolagsledning.

Aktieägaravtal

Stamaktieägarna har ingått ett aktieägaravtal avseende stamaktierna i Bolaget, vilket dock inte syftar till att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget och detta aktieägaravtal upphör vid en börsnotering av Bolagets stamaktier. Såvitt Bolagets styrelse känner till så kommer det inte, efter upptagande till handel av Bolagets Preferensaktier, finnas några aktieägaravtal eller motsvarande avtal i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande arrangemang som skulle kunna leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Utdelning

Bolagets beslutade utdelningar av resultatet för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2017, 2018 och 2019 framgår i nedanstående tabell.

Räkenskapsår	Kronor/ Preferensaktie	Kronor/ Stamaktie
2017	10,50	2,00
2018	10,50	1,00
2019	10,50	0,00

LEGALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna på bolagsstämman. Vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast beslutas om det finns fritt eget kapital tillgängligt, dvs. att det efter värdeöverföring kommer finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bl.a. Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast beslutas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens och, i förekommande fall, koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än vad styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut hälften av det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året efter avdrag för: (a)

balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den bedömning som beskrivs ovan.

ÖVRIG INFORMATION

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdag(ar) för utdelning är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nå genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Bolaget betalar utdelning i svenska kronor. Varken aktiebolagslagen eller Bolagets bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skatteskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Se vidare avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Information om skatt*”.

Utdelningspolicy

För en redogörelse av Genovas utdelningspolicy, se avsnittet ”*Verksamhetsbeskrivning – Utdelningspolicy*” på sidan 37.

Bolagsordning

Bolagsordning för Genova Property Group AB (publ), organisationsnummer 556864-8116, antagen på ordinarie bolagsstämma den 24 april 2020.

Bolagsordning

§ 1 FÖRETAGSNAMN

Bolagets företagsnamn är Genova Property Group AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 VERKSAMHET

Bolaget ska bedriva fastighetsinvesteringar och fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst 40 800 000 och högst 163 200 000 kronor.

§ 5 AKTIER

5.1 Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 34 000 000 och till högst 136 000 000. Bolagets aktier ska kunna ges ut i två serier, stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie ska medföra en (1) röst och varje preferensaktie ska medföra en tiondel (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Dock begränsas antalet preferensaktier som kan ges ut av vad som föreskrivs i punkten 5.7 nedan.

5.2 Vid nyemission av stamaktier och preferensaktier som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier de förut äger (*primär företrädesrätt*). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (*subsidiär företrädesrätt*). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av subsidiär företrädesrätt kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

5.3 Vid nyemission av endast stamaktier eller preferensaktier som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag de förut äger (*primär företrädesrätt*). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (*subsidiär företrädesrätt*). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av subsidiär företrädesrätt kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan

tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

5.4 Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten, respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

5.5 Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

5.6 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av nya stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.7 Om och så länge preferensaktiekvoten (beräknad på sätt som anges nedan) ("Preferensaktiekvoten") överstiger 9/20 (dvs. 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. Preferensaktiekvoten är:

$$\frac{A}{B}$$

där:

A. är summan av emissionslikviderna för samtliga utestående preferensaktier, och

B. är koncernens (där bolaget är moderbolag) bokförda egna kapital enligt den senaste av bolaget angivna delårsrapporten men med avdrag för eventuell föreslagen men ej beslutad eller genomförd värdeöverföring, inklusive av styrelsen föreslagen men ej beslutad eller genomförd Preferensutdelning enligt punkt 6.1 nedan.

Med "samtliga utestående preferensaktier" avses det totala antalet registrerade preferensaktier med tillägg av beslutade, men icke registrerade, nyemissioner av preferensaktier, preferensaktier som kan tillkomma genom konvertering eller utnyttjande av konvertibler och teckningsoptioner samt preferensaktier som kan ges ut enligt andra finansiella instrument, med avdrag dels för sådana preferensaktier som bolaget självt innehar, dels för sådana preferensaktier som är föremål för inlösen efter beslut av bolagsstämma eller styrelsen.

§ 6 VINSTUTDELNING

6.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning enligt nedan. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Företräde till utdelning per preferensaktie ("Preferensutdelning") ska från och med den 1 januari 2016 till dess att preferensaktierna blir inlösta, uppgå till högst 10,50 kronor per år, varvid 2,62 kr ska utbetalas under kalenderårets första och tredje kvartal och 2,63 kr ska utbetalas under kalenderårets andra och fjärde kvartal, med avstämningsdagar enligt nedan.

6.2 Utbetalning av utdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar ska vara 20 februari, 20 maj, 20 augusti och 20 november. För det fall sådan dag ej är bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

6.3 Om ingen utdelning lämnats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag i enlighet med stycke 6.2 ovan, eller om endast utdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning på stamaktierna lämnas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls).

6.4 För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt punkt 6–8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

§ 7 INLÖSEN

7.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

7.2 Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

7.3 Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara ett belopp beräknat enligt följande:

A. Till och med den 24 november 2025, ett belopp motsvarande (i) 130 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 6.3 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

B. Från och med den 25 november 2025, ett belopp motsvarande (i) 110 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 6.3 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen utdelning för perioden som börjar med (men exklusive) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

7.4 Ägare av preferensaktier som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

§ 8 BOLAGETS UPPLÖSNING

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till ett belopp motsvarande inlösenbeloppet beräknat enligt punkten 7.3 ovan per tidpunkten för upplösningen innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 9 STYRELSE

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter utan suppleanter.

§ 10 REVISOR

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en eller två revisorer med eller utan revisors-suppleanter.

§ 11 KALLELSE

- 11.1 Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.
- 11.2 Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt till extra bolagsstämma där en fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma än sådan som beskrivs i föregående mening ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före bolagsstämman.
- 11.3 Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.
- 11.4 Aktieägare får vid bolagsstämman medföra högst två biträden, dock endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden på det sätt som anges i föregående stycke.

§ 12 ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämman ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid bolagsstämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om
 - (a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
 - (b) dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen och
 - (c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna.
9. Val till styrelsen samt styrelseordförande och i förekommande fall av revisorer.
10. Annat ärende, som ska tas upp på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§13 RÄKENSKAPSÅR

Räkenskapsår är 1 januari–31 december.

§14 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Legala frågor och kompletterande information

Bolaget

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 25 augusti 2011 och registrerades hos Bolagsverket den 16 september 2011. Bolagets organisationsnummer är 556864-8116 och dess LEI-beteckning är 549300EJ67GY3F-S4IN91. Bolagets kommersiella beteckning är "Genova Property Group" och dess företagsnamn, Genova Property Group AB (publ), registrerades hos Bolagsverket den 4 november 2013. Bolaget har sin hemvist i Sverige och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Genovas adress är Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm, Sverige, dess telefonnummer är 08-124 443 60 och dess webbplats är <http://genovaproperitygroup.se/> (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnitt "Handlingar som införlivas genom hänvisning"). Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen. Föremålet för Bolagets verksamhet framgår av § 3 i dess bolagsordning, se vidare avsnittet "Bolagsordning" ovan.

Bolaget är per den 31 mars 2020 moderbolag till 120 direkt eller indirekt helägda dotterbolag, se vidare "Legala frågor och kompletterande information – Koncernstruktur".

Väsentliga avtal

Genova är ett fastighetsbolag vars affärsidé bygger på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsala. Koncernen ingår som ett led inom ramen för den löpande verksamheten en stor mängd avtal, av vilka ett urval presenteras nedan i sammanfattad form.

BOLAGETS OBLIGATIONER

Bolaget har emitterat två obligationer om 500 Mkr inom ett rambelopp om 750 Mkr respektive 525 Mkr inom ett rambelopp om 750 Mkr. Bolaget har återköpt obligationer till ett värde motsvarande 341 Mkr varför nominellt belopp för obligationerna vid dagen för detta prospekt uppgår till 159 Mkr respektive 525 Mkr. Den första obligationen löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent. Notering har skett på Nasdaq Stockholm och första dag för handel var den 9 maj 2017. Den andra obligationen löper till och med den 30 september 2023 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,25 procent. Notering har skett på Nasdaq Stockholm och första dag för handel var 15 november 2019.

Obligationernas villkor innehåller finansiella åtaganden i enlighet med vad som framkommer i avsnittet "Kapitalisering och annan finansiell information" på sida 89–92. Villkoren inkluderar även utdelningsbegränsningar innebärande att

Bolaget endast får lämna utdelning upp till maximalt 50 % av vinsten vilket begränsar tillgänglig potentiell utdelning för Bolagets aktieägare.

FINANSIERINGSAVTAL

Bolaget har genom Koncernens olika dotterbolag, ingått olika finansieringsavtal i syfte att finansiera bland annat fastighetsförvärv, projektutveckling och byggnation samt olika former av rörelsefinansiering. Per 31 mars 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 3 056,0 Mkr, varav cirka 251 Mkr förfaller till betalning under 2020.

Finansieringsavtalen har uteslutande ingåtts med banker och kreditgivare som är aktiva på den svenska marknaden, däribland Swedbank, Nordea, Danske Bank, Brunswick, Collector och SBAB. Säkerheter har normalt lämnats i form av moderbolagsborgen och pant i fastighetsinteckningar, aktier i dotterbolagen och i interna reverser.

Av dessa låneavtal anser Bolaget att avtalen med Swedbank och Nordea är av väsentlig vikt. En majoritet av låneavtalen regleras av respektive banks allmänna villkor inkluderande sedvanliga villkor, garantier och åtaganden. Vissa avtal innehåller bestämmelser till följd att vissa ägarförändringar kan medföra att banken har rätt att kräva återbetalning av lånet. Enligt avtal med Nordea har banken rätt att säga upp vissa eller samtliga krediter om huvudägarna upphör att äga mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Vidare gäller enligt Nordeas allmänna villkor att banken har rätt att säga upp krediten i förtid om kredittagarens ägarförhållande ändras helt eller delvis. Enligt Swedbanks allmänna villkor gäller att banken har rätt att säga upp krediterna till förtida betalning om kredittagarens ägarförhållanden förändras på ett sådant sätt att annan ges väsentligt inflytande över kredittagaren och dess verksamhet. Koncernen har även ingått ett låneavtal med Swedbank om 554 Mkr enligt vilket uppsägningsgrund föreligger om huvudägarna upphör att äga mer än 90 procent av aktierna i Bolaget. Slutligen har Bolaget ingått låneavtal med SBAB vilkas allmänna villkor föreskriver en rätt till förtida uppsägning för banken för det fall kredittagarens direkta eller indirekta ägarförhållanden ändras. Avtalen innehåller även ytterligare sedvanliga grunder för uppsägning i förtid såsom kredittagarens avtalsbrott.

Vissa låneavtal innehåller finansiella åtaganden i enlighet med vad som framkommer i avsnittet "Kapitalisering och annan finansiell information" på sida 89–92. Vissa låneavtal inkluderar även utdelningsbegränsningar vilket indirekt påverkar tillgänglig potentiell utdelning för Bolagets aktieägare.

FASTIGHETSFÖRVARV OCH SAMARBETEN

Koncernbolagen har förvärvat och avyttrat flera fastigheter under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar. Förvärven har företrädesvis skett indirekt genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag men även direkt genom förvärv av fastigheter. För närvarande har bolaget tecknat avtal om förvärv av två fastighetsägande bolag där tillträde ännu inte skett.

Bolaget har ingått flera avtal som innehåller bestämmelser om tilläggsköpeskillningar som i dagsläget är utestående. För mer information, se avsnittet ”*Kapitalisering och annan finansiell information – Poster utanför balansräkningen*” på sida 90. Genova är vanligen begränsat att vidaresälja berörda fastigheter innan dess eventuella tilläggsköpeskillning har reglerats (eller skyldighet att erlagga tilläggsköpeskillning har förfallit). Koncernen har i två fall även ställt ut optioner till säljaren att förvärva hela eller del av vissa av koncernens bolag på vissa i avtalen angivna villkor. De fastigheter som påverkas av optionerna är Nacka Solsidan 52:1, Uppsala Kungsängen 32:6 och Uppsala Kungsängen 32:8. Avseende den förstnämnda fastigheten har säljaren rätt att förvärva hela det fastighetsägande bolaget mot en köpeskillning som beräknas till ett belopp som innebär att parternas prestationer enligt förvärvsavtalet går åter. Avseende de två sistnämnda fastigheterna har säljaren rätt att förvärva 50 % av aktierna i de fastighetsägande bolagen mot en köpeskillning motsvarande den slutliga köpeskillningen enligt förvärvsavtalet.

Koncernen har också ingått vissa hyresavtal inkluderande hembudsbestämmelser och förköpsrättigheter för hyresgäst vid eventuell försäljning av vissa av koncernens fastigheter och bolag. I anledning därav har även förköpsklausuler inkluderats i vissa av koncernbolagens bolagsordningar.

JOINT VENTURES

Koncernen är vidare genom olika dotterbolag delägare i fyra s.k. Joint Ventures. Dessa samarbeten regleras genom aktieägaravtal ingångna med respektive motpart vilka innehåller regleringar kring bland annat förvaltning, finansiering, vinstdelning och avveckling. Vissa av bestämmelserna kan medföra att Koncernen tvingas tillskjuta ytterligare kapital till de samägda bolagen. Vinstdelningsbestämmelserna kan vidare indirekt begränsa tillgänglig potentiell utdelning för Bolagets aktieägare. Slutligen kan bestämmelserna om avveckling medföra att Koncernen i vissa fall tvingas avyttra sina andelar i de samägda bolagen till en köpeskillning som potentiellt kan understiga marknadsvärdet.

ENTREPRENADAVTAL

Koncernen är för närvarande part till flera projektavtal avseende de pågående projekten Knivsta/Alsike, Liljegatan 1, Palma och Handelsmannen.

Knivsta/Alsike

Projekt Knivsta/Alsike genomförs tillsammans med entreprenören AH Energiprojekt AB i enlighet med totalentreprenadkontrakt daterat september 2018. Avtalet inkorporerar standardbestämmelserna ABT 06 genom hänvisning. Första delen av projektet har avslutats under första kvartalet 2020. Förse-

ningsviten ska utgå med 0,6 procent av kontraktssumman för varje påbörjad förseningsvecka. Ansvar vid fel i entreprenaden regleras av ABT 06. Bolaget har även ingått ett entreprenadkontrakt med Lindebäcks Bygg AB daterat april 2019. Även sistnämnda avtal inkorporerar standardbestämmelserna ABT 06 genom hänvisning.

Liljegatan 1

Koncernen har genom Brf Liljegatan 1 ingått ett totalentreprenadkontrakt daterat november 2017 med entreprenören Erlandsson Bygg i Öst AB. Avtalet inkorporerar standardbestämmelserna ABT 06 genom hänvisning. Projektet planeras att färdigställas under fjärde kvartalet 2020. Förseningsviten ska utgå med 1 procent av kontraktssumman för varje påbörjad förseningsvecka. Ansvar vid fel i entreprenaden regleras av ABT 06.

Palma

Koncernen har ingått ett entreprenadkontrakt daterat april 2019 med entreprenören Mirclau 2005 S. L avseende uppförande av ett hotell på fastigheten Concepcion i Palma, Mallorca. Projektet är pågående och planeras att färdigställas under 2021. Förseningsvite ska utgå med EUR 2,500 per dag och garantiperioden är 18 månader.

Handelsmannen

Koncernen har ingått ett totalentreprenadavtal med Andersson Company Byggnads AB daterat den 8 maj 2020. Avtalet inkorporerar standardbestämmelserna ABT 06 genom hänvisning. Projektet planeras att färdigställas i maj 2022. Förseningsviten ska utgå med 0,5 procent av kontraktssumman för varje påbörjad vecka. Bolaget har även ingått ett odaterat totalentreprenadskontrakt med entreprenören Rivners AB avseende rivnings- och saneringsarbeten på projektfastigheten. Rivningsarbetet ska vara färdigställt senast 16 veckor efter starttillstånd. Förseningsvite utgår med 100 000 kr för varje påbörjad förseningsvecka.

EXPLOATERINGSAVTAL

Koncernen har ingått ett väsentligt exploateringsavtal med Norrtälje kommun avseende Koncernens pågående projekt Handelsmannen. Avtalet innehåller bland annat reglering kring fastighetsbildning i syfte att möjliggöra projektet, exploateringsbidrag, tidplan och skadestånd. Fastighetsbildningen förväntas slutföras under fjärde kvartalet 2020. Exploateringsbidraget uppgår preliminärt till 44 125 254 kr och ska erläggas av Bolaget under 2020 och 2021 enligt följande. Den första delen av exploateringsbidraget uppgående preliminärt till 31 412 191 kr (motsvarande 1 192 kr per BTA enligt den byggrätt på fastigheten som motsvaras av bygglovshandlingarna) ska erläggas senast enligt följande:

- (a) 1/3 senast 5 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- (b) 1/3 senast 11 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- (c) 1/3 senast 17 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Resterande exploateringsbidrag ska erläggas efter det att investeringsbeslut vunnit laga kraft för finansiering och genomförande av de gemensamma nyttorna för stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet.

Rådgivares intresse

Carnegie tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings- kommersiella och andra tjänster åt Bolaget, för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Bolaget i samband med upptagande till handel på Nasdaq Stockholm.

Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

Prospektets godkännande

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper."

Tvister

Genova är från tid till annan föremål för myndighetsförbanden och rättsliga förfaranden hänförliga till den löpande verksamheten. Vid dagen för detta Prospekt är Koncernen inte part, och har inte under de senaste tolv månaderna heller varit part, i några myndighetsförbanden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som har eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har inte heller informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådan process eller skiljeförfarande.

HÄVNING AV ENTREPRENADAVTAL

Under 2019 hävdes två av Bolagets entreprenadavtal till följd av förlikningsöverenskommelser mellan parterna i anledning av entreprenörs obestånd respektive meningsskiljaktigheter kring s.k. ÅTA-arbeten, m.m.

Det första förlikningsavtalet är daterat 18 september 2019 och resulterade i att befintligt entreprenadavtal hävdes och slutreglerades. Således kvarstår inga ytterligare åtagande eller krav för endera part.

Det andra förlikningsavtalet är daterat 11 november 2019 och resulterade i att Genova ålades att utge ett belopp 3 Mkr till entreprenören och att avtalet därmed hävdes och slutreglerades. Entreprenören ålades vidare att färdigställa kvarstående ÅTA-arbeten hänförliga till elarbeten mot en tillkommande ersättning av 250 000 kr samt leverera visst

material mot en tillkommande ersättning av 412 000 kr. Vidare beslutades att allt material avsett att infogas i entreprenaden övergår till Genovas ägo samt att samtliga garantier och ansvarsförbindelser som entreprenören erhållit från underentreprenörer ska övergå till Genovas ägo.

För att undvika liknande problem i framtiden har Bolaget valt att vända sig till flertalet aktörer vid varje upphandling men specifikt fokusera på såväl referenser som ekonomisk genomförbarhet finansiella förutsättningar.

Försäkringssituation

Det är styrelsens bedömning att nuvarande försäkringsskydd, inklusive nivåerna i villkoren för dessa försäkringar, ger en adekvat skyddsnivå med hänsyn till försäkringspremier och de potentiella riskerna i verksamheten. Koncernen anlitar en välrenommerad försäkringsmäklare och har bland annat en kombinerad företagsförsäkring omfattande fullvärdesförsäkring för samtliga fastigheter.

Transaktioner med närstående

Under perioden 2017–2019 har bolaget genomfört följande transaktioner med närstående. Samtliga har skett på marknadsmässiga villkor.

KONSULTAVTAL MED RASPE DESIGN AB

Koncernen har sedan den 16 oktober 2016 haft ett konsultavtal med Henrik Raspe Design AB. Henrik Raspe Design AB är helägt av Bolagets före detta styrelseledamot och nuvarande Chef Projektutveckling Henrik Raspe. Enligt avtalet ska Henrik Raspe tillhandahålla tjänster inom bl.a. marknadsföring. Total ersättning under 2019 uppgick till 2,8 Mkr exklusive mervärdesskatt.

KONSULTAVTAL MED ANDREAS ENESKJÖLD

Bolaget ingick den 15 december 2016 ett konsultavtal med Bolagets styrelseledamot och indirekta huvudägare Andreas Eneskjöld avseende dennes tjänster för koncernen. Avtalet upphörde den 31 december 2019.

KONSULTTJÄNSTER FRÅN BINNO AB

Edvard Schéele har under året, som en engångsersättning och utöver ordinarie lön, fakturerat konsultkostnader via det helägda bolaget Binno AB. Total ersättning under 2019 uppgick till 1,4 Mkr exklusive mervärdesskatt.

ÅTERKÖP AV MINORITETSANDELAR 2019

I januari 2019 återköpte Bolaget de minoritetsandelar som ägdes av en tidigare medarbetare. Andelarna avser ett tiotal fastigheter och projekt som ägs och drivs av Koncernen.

OMSTRUKTURERING 2019

Vid en extra bolagsstämma i september 2019 beslutades att genomföra en nyemission av stamaktier för att genomföra en omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Bolagets dotterbolag i syfte att renodla koncernstrukturen. Omstruktureringen innebar att de minoritetsandelar i Bolagets dotterbolag som ägts, via bolag, av styrelseledamot Andreas Eneskjöld och verkställande direktör Michael Moschewitz,

förvärvades av Bolaget. Som ett led i omstruktureringen beslutade den extra bolagsstämman om en riktad nyemission av 11 443 932 stamaktier till en teckningskurs om 18,20 kr per stamaktie där rätten att teckna stamaktier tillkom Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz, via bolag. Nyemissionen innebar en utspädnings effekt om 18,6 procent av antalet stamaktier och 18,5 procent av antalet röster i Bolaget baserat på det totala antalet aktier i Bolaget efter nyemissionen. Aktiekapitalet ökade med 114 439,32 kr från 540 000 kr till 654 439,32 kr.

Miljöfaktorer

Från tid till annan påträffas miljöproblem avseende såväl mark som byggnader i Bolagets fastigheter. Per dagen för detta Prospekt finns det inga tvister eller krav som riktas mot Genova i anledning av miljöskada.

Inför förvärv av fastigheter genomför Genova intern s.k. *due diligence*-granskning, och vid behov extern *due diligence*-granskning, avseende bland annat miljö- och hälsorisker. Vid sådana granskningar undersöks bland annat huruvida tidigare verksamheter har bedrivits på den aktuella fastigheten som kan ha relevans ur ett miljöperspektiv. Om Genova anser det påkallat anlitas konsulter för att genomföra bland annat provtagning för eventuella miljöskador på fastigheten. Vid påträffade föroreningar eller miljöfarligt byggmaterial tar Genova höjd för nödvändiga åtgärder i förvärvspriset, kräver att säljaren åtgärdar miljöriskerna eller kräver garantier och skadeslöshetsförbindelser. Ibland resulterar även identifierade miljörisker i att Genova inte förvärvar den aktuella fastigheten.

Information om skatt

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av upptagandet till handel av Preferensaktierna på Nasdaq Stockholm för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende Preferensaktierna från och med det att dessa har upptagits till handel på Nasdaq Stockholm.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvärvas på ett investeringssparkonto alternativt innehas av kapitalförsäkring,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade,

- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför ett investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige,
- utländska företag som har varit svenska företag, eller
- vissa kategorier av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag.

Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som upptagandet till handel av Preferensaktierna på Nasdaq Stockholm kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpningen av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 21,4 procent (sänks fr.o.m. 1 januari 2021 till 20,6 procent).

Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokförings-skyldighet upphör).

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen reduceras emellertid generellt sett genom skatteavtal för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt tillämpliga skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om källskatt har innehållits med en skattesats om 30 procent.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

Handlingar som införlivats genom hänvisning

Följande handlingar är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt:

Information	Sidor	Dokument
Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2020	15, 19, 20, 24, 27–29, 34–39	https://mb.cision.com/Main/13559/3095759/1235003.pdf

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning, registreringsbevis, de fullständiga värderingsutlåtandena avseende Koncernens fastigheter (se ”Värderingsutlåtande”), handlingar införlivade genom hänvisning och annan av Genova offentliggjord information som hänvisas till i detta Prospekt finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets hemsida <http://genovapropertygroup.se/> (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt detta avsnitt).

Koncernstruktur

Per den 31 mars 2020 är Genova moderbolag till 120 direkt eller indirekt ägda dotterbolag. I nedanstående tabell anges Genovas samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag per dagen för detta Prospekt.

Namn	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel som närmast ägande bolag innehar	Bolagets ackumulerade ägarandel
Genova Fastigheter AB	556712-9324	Stockholm	100	100
Genova Retail AB	556898-0444	Stockholm	100	100
Genova Sunnersta AB	556864-7928	Stockholm	100	100
Genova Luthagen AB	556864-7936	Stockholm	100	100
Genova Almunge AB	556893-9036	Stockholm	100	100
Genova Störvreta AB	556864-7951	Stockholm	100	100
Genova Flogsta AB	556864-7944	Stockholm	100	100
Genova Lännersta AB	556848-2839	Stockholm	100	100
Genova Seminariet AB	559012-9002	Stockholm	100	100
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	100	100
Genova Tattby AB	559012-8988	Stockholm	100	100
Genova Björknäs AB	559012-8996	Stockholm	100	100
Genova Lillsätra 2 AB	556660-2743	Stockholm	100	100
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	100	100
Genova Viby Holding AB	559213-0917	Stockholm	70	70
Genova Viby Fastighet AB	556708-3323	Stockholm	100	100
Genova Brynjan Holding AB	559130-7540	Stockholm	100	100
Genova Brynjan AB	559129-9895	Stockholm	100	100
Genova Gördelmakaren Holding AB	556898-0105	Stockholm	100	100
Genova Gördelmakaren 5 AB	556708-2739	Stockholm	100	100
Genova Hold Kvarnholmen AB	559068-5276	Stockholm	100	100
Genova Kvarnholmen Fastighet AB	559076-3248	Stockholm	100	100
Genova NV 3 Holding AB	559088-4861	Stockholm	100	100
Genova NV3 AB	559088-4119	Stockholm	100	100
Genova Linne Holding AB	559088-4739	Stockholm	100	100
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	100	100
Genova Rivan Holding AB	559088-4838	Stockholm	100	100
Genova Rivan AB	559088-4135	Stockholm	100	100
Genova OM Holding AB	559089-0066	Stockholm	100	100
Genova Odalmanen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	100	100
Genova Instrumentet Holding AB	559130-7565	Stockholm	100	100
Genova Instrumentet Fastighet AB	559130-0057	Stockholm	100	100
Genova Veddesta Holding AB	559130-7573	Stockholm	100	100
Genova Veddesta Fastighet AB	559082-7316	Stockholm	100	100
Genova Verkstadsgatan Holding AB	559170-5040	Stockholm	100	100
Genova Verkstadsgatan AB	559129-9952	Stockholm	100	100
Genova Vikdalen Holding AB	559170-5057	Stockholm	100	100
Genova Vikdalen AB	559130-0008	Stockholm	100	100
Genova Drevern Holding AB	559170-5065	Stockholm	100	100
Genova Drevern 1 AB	559170-6139	Stockholm	100	100
Genova Fast 44 AB	559220-1106	Stockholm	100	100
Rade Fastigheter AB	556560-7297	Stockholm	100	100
Genova Hold 22 AB	559191-4337	Stockholm	100	100
Magnethuset Fastighets KB	969715-9334	Stockholm	100	100
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	100	100
Genova Hold 21 AB	559191-4311	Stockholm	100	100
Genova Nynäs AB	559170-6097	Stockholm	100	100
Genova Fast 38 AB	559191-4188	Stockholm	100	100
Genova Elverket 1 AB	559191-4287	Stockholm	100	100
Genova Bergsbrunnvägen AB	559191-5516	Stockholm	100	100

Namn	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel som närmast ägande bolag innehar	Bolagets ackumulerade ägarandel
Fastighets AB Gålö	556951-1099	Stockholm	100	100
Genova Mältargatan AB	559219-9516	Stockholm	100	100
Mastvik AB	556932-4568	Stockholm	100	100
Genova Drevern 2 AB	559219-9441	Stockholm	100	100
Fastighets AB Drevhuset	556720-5728	Stockholm	100	100
Genova Kungsängsesplanaden AB	559219-9276	Stockholm	100	100
Fastighets AB Uppsalaängen	559019-6902	Stockholm	100	100
Genova Hus Holding 1 AB	559053-5232	Stockholm	100	100
Genova Boländerna 9:11 AB	559014-3805	Stockholm	100	100
Genova Boländerna Fastighet AB	556721-2104	Stockholm	100	100
Genova Handelsmannen Holding AB	556898-0311	Stockholm	100	100
Genova Handelsmannen Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	100	100
Genova Runö Holding AB	556898-0303	Stockholm	100	100
Genova Runö AB	556867-9095	Stockholm	100	100
Genova Kryddgården Holding AB	559076-1523	Stockholm	100	100
Genova Kryddgården Fastighet AB	559076-2257	Stockholm	100	100
Genova Borås Holding AB	559076-1556	Stockholm	100	100
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	50
GenJärn Borås Fastighet AB	556708-2663	Stockholm	100	100
GenJärn Borås Fastighet 2 AB	559170-6113	Stockholm	100	100
Genova Mackmyra Holding AB	559130-7557	Stockholm	100	100
Genova Mackmyra Fastighet AB	556723-4520	Stockholm	100	100
Gävlesund Fastigheter AB	556610-1589	Stockholm	100	100
Genova Hold 25 AB	559191-4386	Stockholm	100	100
Genova Gåshaga AB	559018-9618	Stockholm	100	100
Genova Byggnad Holding AB	559004-5059	Stockholm	100	100
Genova Sicklaön Holding AB	556898-0436	Stockholm	100	100
GenovaFastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	50
Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	556872-0931	Stockholm	100	100
Genova Baggensfjärden Holding AB	559064-1469	Stockholm	100	100
Genova Baggensfjärden Fastighet AB	556898-0121	Stockholm	100	100
Genova Knivsta 21:1 Holding AB	559118-9468	Stockholm	100	100
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	50
Knivsta Gredelby 21:1 AB	559120-3798	Stockholm	100	100
Knivsta Särsta 12:1 AB	556966-4450	Stockholm	100	100
Genova Sjöborren Holding AB	559130-7581	Stockholm	100	100
Genova Sjöborren AB	559076-9898	Stockholm	100	100
Genova Nyproduktion AB	556848-2813	Stockholm	100	100
Genova Bostad Projektutveckling AB	556864-9098	Stockholm	100	100
Genova Projekt Holding 1 AB	556948-7282	Stockholm	100	100
Genova Aromatic Holding AB	556948-7431	Stockholm	100	100
Genova Saltsjölundens Holding AB	556991-6165	Stockholm	100	100
Genova Rosendal Holding AB	556991-6140	Stockholm	100	100
Genova Rosendal Holding 1 AB	559100-6746	Stockholm	100	100
Genova Bostad AB	556759-5680	Stockholm	100	100
Genova 10 AB	556864-8108	Stockholm	100	100
Genova 4 AB	556848-2847	Stockholm	100	100
Genova Projekt Holding 2 AB	559026-1912	Stockholm	100	100
Genova Knivsta Holding AB	559025-2986	Stockholm	100	100
Genova Knivsta Fastighet AB	559025-1970	Stockholm	100	100
Genova Fålhagen Holding AB	559076-3008	Stockholm	100	100
Genova Fålhagen Holding 1 AB	559093-9624	Stockholm	100	100

Namn	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel som närmast ägande bolag innehar	Bolagets ackumulerade ägarandel
Genova Projekt Holding 3 AB	559130-2731	Stockholm	100	100
Genova Produktion AB	559127-7792	Stockholm	100	100
Genova Parkering & Service AB	559003-4137	Stockholm	100	100
Genova PLM AB	556898-0329	Stockholm	100	100
Genova PMA Spain SL		Palma	100	100
Genova PLM 2 AB	559076-1515	Stockholm	100	100
Genova Can Olivier SL		Palma	100	100
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	100	100
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	100	100
Genova Hold 19 AB	559170-5800	Stockholm	100	100
Genova Hold 20 AB	559173-1558	Stockholm	100	100
Genova Fast 34 AB	559170-6089	Stockholm	100	100
Genova Hold 23 AB	559191-4345	Stockholm	100	100
Genova Hold 24 AB	559191-4378	Stockholm	100	100
Genova 14 AB	556948-7274	Stockholm	100	100
Genova 99 AB	559204-9406	Stockholm	100	100
Genova 98 AB	559204-9422	Stockholm	100	100
Genova Fast 43 AB	559220-2237	Stockholm	100	100

Fastighetsförteckning per den 31 mars 2020

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeteckning	Område	Uthyrningsbar area (kvm)
Storstockholm		
Elverket 1	Botkyrka	3 314
Magneten 19	Bromma	9 623
Stegsholm 3:5	Haninge	2 450
Odalmannen 1	Huddinge	400
Brynjan 5	Huddinge	2 554
Veddesta 5:12	Järfälla	5 600
Stapelbädden 3 ¹⁾	Lidingö	11 846
Tattby 2:22	Nacka	532
Björknäs 1:978	Nacka	498
Lännersta 15:33	Nacka	832
Solsidan 52:1	Nacka	1 254
Sicklaön 37:45	Nacka	2 799
Sicklaön 386:6 ²⁾	Nacka	1 650
Sicklaön 393:4	Nacka	3 920
Gördelmakaren 5	Norrtälje	5 208
Sjöborren 5 & 6	Sollentuna	2 574
Lillsätra 2	Stockholm	11 326
Instrumentet 2	Stockholm	5 858
Drevern 1	Stockholm	3 979
Drevern 2	Stockholm	1 200
Nynäs 24	Stockholm	2 950
Viby 19:3 ³⁾	Upplands-Bro	15 175
Viby 19:29 & 19:33	Upplands-Bro	4 437
Runö 7:84	Österåker	4 423
Summa Storstockholm		104 402
Uppsala		
Kryddgården 6:3	Enköping	8 730
Gredelby 21:1 ⁴⁾	Knivsta	2 858
Särsta 12:1 ⁴⁾	Knivsta	447
Vrå 1:392	Knivsta	5 106
Boländerna 9:11	Uppsala	3 335
Luthagen 27:12	Uppsala	763
Flogsta 39:1	Uppsala	610
Sunnersta 155:2	Uppsala	808
Storvreta 3:80	Uppsala	1 012
Almunge-Lövsta 1:48	Uppsala	675
Luthagen 13:2	Uppsala	10 785
Boländerna 21:4	Uppsala	10 068
Årsta 83:1	Uppsala	3 700
Boländerna 8:12	Uppsala	2 102
Kungsängen 32:6	Uppsala	858
Kungsängen 32:8	Uppsala	1 350
Fålhagen 43:17	Uppsala	e/t
Summa Uppsala		53 207

1) Per dagen för detta prospekt har Genova ingått avtal om att avyttra 50 % av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö. Tillträde sker senast den 30 juni 2020. Det delägande bolaget är en stor och välrenommerad aktör på den svenska fastighetsmarknaden.

2) Sicklaön 386:6 delägs av Genova 50 % och Fastator 50 %. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.

3) Viby 19:3 delägs av Genova 70 % och K2A 30 %. Den uthyrbara ytan avser den totala uthyrbara ytan.

4) Gredelby 21:1 och Särsta 12:1 delägs av Genova 50 % och Redito 50 %. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.

Fastighetsbeteckning	Område	Uthyrningsbar area (kvm)
Övriga		
Gulmäran 7 ¹⁾	Borås	10 082
Gulmäran 8 ¹⁾	Borås	2 295
Sörby Urfjäll 23:7	Gävle	3 492
Mackmyra 20:18	Gävle	3 605
Mackmyra 20:19	Gävle	1 171
Nordanvinden 3	Lund	2 591
Gustavshem 6	Lund	4 603
Rivan 1	Lund	1 484
Nacksta 5:77	Sundsvall	5 680
Summa övriga		35 003

1) Gulmäran 7 och 8 delägs av Genova 50 % och Järngrinden 50 %. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.

Projekt

Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Uthyrningsbar area (kvm) ¹⁾
Pågående byggnation		
Uppsala Fålhagen 43:17	Lillegatan 1	4 835
Del av Vrå 1:392	Knivsta Vrå 1:392	1 587
Conception	Hotell Nobis	2 300
Norrtälje Handelsmannen 1	Handelsmannen 1	20 574
Summa		29 296

Planerade projekt

Storstockholm

Del av Odal mannen 1	Odal mannen	2 960
Del av Brynjan 5	Brynjan 5	9 470
Del av Stapelbädden 3	Gåshaga	37 000
Del av Sicklaön 393:4	Sydöstra Vikdalen	14 600
Del av Solsidan 52:1	Jaktvarvet	5 400
Del av Sicklaön 37:45	Gäddviken	6 840
Del av Sicklaön 386:6	Skvaltän ²⁾	9 625
Del av Instrumentet 2	Örnsberg	6 300
Del av Drevern 1 & 2	Drevern 1	15 000
Stockholm Dvärgspetsen 1	Dvärgspetsen 1	6 160
Del av Viby 19:3	Viby ³⁾	64 440
Del av Runö 7:84	Runö	11 550
Summa Storstockholm		189 345

Uppsala

Del av Kryddgården 6:3	Kryddgården 6:3	31 060
Del av Gredelby 21:1, Särsta 12:1	Segerdal ⁴⁾	8 450
Västra Knivsta ⁵⁾	Västra Knivsta	15 400
Del av Boländerna 21:4	Boländerna 21:4	7 500
Uppsala Luthagen 27:12	Luthagen	2 180
Del av Storröta 3:80	Storröta	4 700
Del av Flogsta 39:1	Ekeby	5 520
Del av Kungsängen 32:6 & 32:8	Kungsängen	10 000
Summa Uppsala		84 810

Fastighetsbeteckning	Projektnamn	Uthyrningsbar area (kvm) ¹⁾
Övrigt		
Del av Gulmåran 7 & 8	Gulmåran 7, 8 ⁶⁾	20 050
Del av Nordanvinden 3	Klostergården	9 240
Del av Rivan 1	Rivan	3 465
Del av Gustavshem 6	Västerbo	4 620
Can Oliver	Hotell Can Oliver	3 300
Summa Övrigt		40 675

1) För samtliga delägda projekt presenteras det antal bostäder och den yta som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel.

2) Skvaltán delägs av Genova 50 % och Fastator 50 %.

3) Viby delägs av Genova 70 % och K2A 30 %.

4) Segerdal delägs av Genova 50 % och Redito 50 %.

5) 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.

6) Gulmåran delägs av Genova 50 % och Järngrinden 50 %.

Definitioner och förkortningar

Preferensaktierna	avser preferensaktierna som ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.
BNP	avser bruttonationalprodukt.
Bolaget, Genova eller Koncernen	avser, beroende på sammanhanget, Genova Property Group AB (publ) eller Bolaget och dess dotterbolag.
BTA	avser betalda tecknade aktier som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier.
Euroclear	avser Euroclear Sweden AB.
IFRS	avser International Financial Reporting Standards såsom dessa antagits av EU.
Sole Global Coordinator	avser Carnegie Investment Bank AB (publ).
Koden	avser Svensk kod för bolagsstyrning.
KPI	avser konsumentprisindex.
kvm	avser kvadratmeter.
Mkr	avser miljoner kronor.
Prospekt	avser detta dokument.
Securities Act	avser USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte ändringar.
kronor	avser den lagliga valutan i Sverige (SEK).
STIBOR	avser den räntesats som administreras och beräknas av Nasdaq OMX Nordic (eller av sådan annan part som tar över administrationen och beräkningen av sådan ränta) och som övervakas av en av Svenska Bankföreningen utsedd kommitté och som publiceras på relevant sida i informationssystemet Thomson Reuters för en period motsvarande ifrågavarande ränteperiod i kronor.

Historisk finansiell information

Rapport över historisk finansiell information

Historisk finansiell information för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017

Koncernens resultaträkning	124
Koncernens balansräkning	125
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	126
Koncernens rapport över kassaflöden	127
Noter till koncernredovisningen	128
Revisorsrapport	160

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2019 Helår*	2018 Helår*	2017 Helår*
Hysesintäkter	6	180,6	127,7	108,5
Driftskostnader	7	-37,5	-29,9	-20,1
Underhållskostnader	7	-7,6	-1,5	-5,2
Fastighetsskatt	7	-5,6	-4,1	-4,1
Fastighetskostnader		-50,7	-35,5	-29,4
Driftsöverskott		129,9	92,2	79,1
Central administration fastighetsförvaltning	8	-12,4	-10,0	-10,0
Central administration projektutveckling	8	-22,5	-22,1	-18,1
Resultat från andelar i joint ventures	34	25,4	5,8	14,6
Finansnetto	11	-77,5	-44,3	-31,7
Förvaltningsresultat		42,9	21,6	33,8
Resultat från nyproduktion bostadsrätter		57,4	201,0	-
Övriga rörelseintäkter	12	3,2	1,4	1,2
Värdeförändringar fastigheter	13	606,5	135,8	17,2
Resultat före skatt		710,0	359,8	52,3
Inkomstskatt	14	-139,0	28,5	7,4
Periodens resultat		571,0	388,3	59,7
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare		549,7	359,0	55,6
Innehav utan bestämmande inflytande		21,3	29,3	4,1
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		549,7	359,0	55,6
Innehav utan bestämmande inflytande		21,3	29,3	4,1
Resultat per stamaktie, SEK ¹⁾		9,53	6,55	0,48
Antal stamaktier vid periodens utgång		61 443 932	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier		53 814 644	50 000 000	50 000 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång		4 000 000	3 000 000	3 000 000
Genomsnittligt antal preferensaktier		3 500 000	3 000 000	3 000 000

* Omräknat till följd av ändrade redovisningsprinciper, se not 37 för en beskrivning av ändringen och effekten av omräkningen

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

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	31 dec 2019*	31 dec 2018*	31 dec 2017*
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	15	3 661,3	2 270,9	1 596,8
Pågående nyanläggningar	16	702,0	279,0	210,7
Projekteringsfastigheter	17	56,5	50,3	19,6
Nyttjanderättstillgångar	35	39,0	–	–
Inventarier	18	2,8	5,6	2,0
Uppskjutna skattefordringar	14	78,6	67,8	58,2
Onoterade aktier	19	–	1,4	1,4
Andelar i joint ventures	34	88,5	62,4	54,8
Övriga långfristiga fordringar	20	96,0	8,3	8,5
Summa anläggningstillgångar		4 724,7	2 745,7	1 952,0
Omsättningstillgångar				
Pågående bostadsrättsprojekt	21	199,3	311,7	670,3
Hysesfordringar och kundfordringar	22	4,0	1,7	0,2
Övriga fordringar	23	27,8	121,6	171,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	84,0	17,0	7,6
Likvida medel	25	109,1	176,5	87,4
Summa omsättningstillgångar		424,2	628,5	936,8
SUMMA TILLGÅNGAR		5 148,9	3 374,2	2 888,8
EGET KAPITAL				
Summa totalresultat för perioden	26			
Aktiekapital		0,7	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		647,6	319,7	319,7
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		999,6	683,5	468,1
Innehav utan bestämmande inflytande		78,3	53,7	17,8
Summa eget kapital		1 726,2	1 057,4	806,1
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut	27, 29	1 664,6	881,9	807,4
Obligationslån	28, 29	659,4	479,6	294,6
Leasingskuld	35	34,4	–	–
Övriga långfristiga skulder	30	42,1	3,6	2,8
Uppskjutna skatteskulder	14	280,7	133,3	144,9
Summa långfristiga skulder		2 681,2	1 498,4	1 249,7
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut	27, 29	579,3	680,7	632,6
Leverantörsskulder		41,1	59,2	45,6
Leasingskuld	35	4,7	–	–
Aktuella skatteskulder		11,0	5,7	3,8
Övriga skulder	31	69,3	27,1	91,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	36,1	45,7	59,6
Summa kortfristiga skulder		741,5	818,4	833,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 148,9	3 374,2	2 888,8

* Omräknat till följd av ändrade redovisningsprinciper, se not 37 för en beskrivning av ändringen och effekten av omräkningen

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i tusental kronor (tkr)	Antal utestående akter, tusental		Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Minoritets- intresse	Summa eget kapital
	Stamakter	Preferens- aktier	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt		
Ingående balans per 2017-01-01 enligt fastställd balansräkning	50 000	3 000	0,5	319,7	584,7	904,9	22,2	927,1
Effekt av ändrade redovisningsprinciper			0,00		-126,0	-126,0	-13,8	-139,8
Justerad ingående balans per 2017-01-01			0,5	319,7	458,7	778,9	8,4	787,3
Totalresultat								
Årets resultat*					55,6	55,6	4,1	59,7
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					55,6	55,6	4,1	59,7
Transaktioner med aktieägare								
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					0,5	0,5	5,3	5,8
Utdelning					-46,5	-46,5		-46,5
Summa Transaktioner med aktieägare	0	0	0,0	0,0	-46,0	-46,0	5,3	-40,7
Justerad utgående balans per 2017-12-31	50 000	3 000	0,5	319,7	468,1	788,6	17,8	806,1
Justerad ingående balans per 2018-01-01	50 000	3 000	0,5	319,7	468,1	788,6	17,8	806,1
Totalresultat								
Årets resultat*					359,0	359,0	29,3	388,3
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					359,0	359,0	29,3	388,3
Transaktioner med aktieägare								
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-12,1	-12,1	6,6	-5,5
Utdelning					-131,5	-131,5		-131,5
Summa Transaktioner med aktieägare					-143,6	-143,6	6,6	-137,0
Justerad utgående balans per 2018-12-31	50 000	3 000	0,5	319,7	683,7	1 004,1	53,7	1 057,4
Justerad ingående balans per 2019-01-01	50 000	3 000	0,5	319,7	683,6	1 003,8	53,7	1 057,4
Totalresultat								
Årets resultat*					549,7	549,7	21,3	571,0
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					549,7	549,7	21,3	571,0
Transaktioner med aktieägare								
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-146,9	-146,9	10,3	-136,6
Utdelning					-86,8	-86,8	-7,0	-93,8
Nyemission preferensaktier		1 000	0,0	124,0		124,0		124,0
Emissionskostnader preferensaktier				-4,5		-4,5		-4,5
Nyemission stamaktier	11 444		0,2	208,2		208,3		208,3
Summa Transaktioner med aktieägare	11 444	1 000	0,2	327,7	-233,7	94,2	3,3	97,4
Justerad utgående balans per 2019-12-31	61 444	4 000	0,7	647,6	999,6	1 647,8	78,3	1 726,2

* Omräknat till följd av ändrade redovisningsprinciper, se not 37 för en beskrivning av ändringen och effekten av omräkningen

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat		42,9	21,6	33,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*		-14,3	7,3	-3,0
Övriga rörelseintäkter		3,2	1,4	1,2
Betald skatt		3,0	8,7	4,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34,7	39,0	36,4
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring kundfordringar		-2,3	-1,4	0,2
Förändring övriga rörelsefordringar		-42,0	352,9	-150,7
Förändring leverantörsskulder		-16,2	6,9	4,8
Förändring övriga rörelseskulder		34,5	-91,6	-74,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8,7	305,9	-183,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter och projekt		-1148,2	-742,5	-279,7
Investeringar i inventarier		-0,3	-5,5	-0,2
Försäljning av förvaltningsfastigheter		7,0	118,5	108,5
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar		17,4	2,2	34,6
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1124,1	-627,3	-136,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission		119,7	-	0,0
Upptagna lån		1 503,3	640,0	482,6
Amortering av lån		-481,2	-95,7	-89,6
Lämnad utdelning		-86,8	-131,5	-46,5
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande		-7,0	-2,3	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 048,0	410,5	346,5
Periodens kassaflöde		-67,4	89,1	26,3
Likvida medel vid periodens början	25	176,5	87,4	61,1
Likvida medel vid periodens slut	25	109,1	176,5	87,4
*Övriga poster ej kassapåverkande				
Återläggning av avskrivningar		1,3	2,0	0,7
Resultat från andelar i joint ventures		-25,4	-5,8	-14,6
Upplupen ränta		9,8	11,1	10,9
		-14,3	7,3	-3,0
Erhållen ränta		1,9	2,2	0,5
Betald ränta		-66,1	-44,6	-34,7

Noter

Not 1 Allmän information

Moderbolaget Genova Property Group AB (publ) avger härmed omarbetade finansiella rapporter för Koncernen för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017 upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Dessa rapporter har godkänts för utfärdande av styrelsen den 5 juni 2020. Under 2019 har Bolaget beslutat att ändra uppställning av resultaträkningen. Under 2020 har Bolaget även ändrat redovisningsprincip avseende redovisning av Bostadsrättsföreningar, vilka från och med Q1 2020 konsolideras i Bolagets koncernredovisning. Dessa omarbetade finansiella

rapporter är upprättade enligt Koncernens gällande uppställning av resultaträkningen samt enligt redovisningsprincipen att bostadsrättsföreningar konsolideras. Se not 37 för ytterligare information om bytet av redovisningsprincip.

Genova Property Group AB (publ) 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.

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 årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av förvaltningsfastigheter, vilka värderats till verkligt värde.

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

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 valt, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, att ändra redovisningsprincip och konsolidera 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. Innan tillträdet 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 redovisade över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Genova anser att denna redovisning bäst beskriver Genovas bostadsaffär 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 37 för information om omräkningseffekterna.

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas från räkenskapsåret 2019

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

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

Genova har en begränsad leasingportfölj bestående av 11 bilar, 3 tomträtter och 1 lokal för verksamheten. Till följd av övergången till IFRS 16 ökade koncernens balansomslutning på grund av tillkommande nyttjanderättstillgångar och leasingkulder, dock enbart i begränsad omfattning. De leasingavgifter som tidigare redovisats linjärt som övriga externa kostnader i resultaträkningen har ersatts av avskrivningskostnader på nyttjanderättstillgångarna samt ränta

på leasingskulden. Leasingavgiften fördelas mellan betalning av ränta och amortering på leasingskulden, förutom för tomträttsavtal där hela leasingavgiften utgör räntebetalningar.

Vid övergången till IFRS 16 nuvärdesberäknades samtliga återstående leasingavgifter med den vägda genomsnittliga marginella låneräntan om 4,94 procent. Övergångseffekten på balansräkningen per 1 januari 2019 innebar att nyttjanderättstillgångar uppkom med 43,3 Mkr och leasingskulder med 43,1 Mkr, varav långfristiga skulder uppgick till 38,4 Mkr och kortfristiga skulder till 4,7 Mkr.

Till och med räkenskapsåret 2018 har Genova tillämpat IAS 17 Leasingavtal. Från och med den 1 januari 2019 redovisas leasingavtal i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att leasetagare redovisar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder i balansräkningen. Standarden inkluderar lätttnadsregler för korttidsavtal (leasingavtal där leasingperioden understiger 12 månader) samt leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde.

Vid ingåendet av ett avtal fastställer Genova om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

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 elimineras. 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

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

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

I segmentsredovisningen, redovisas pågående bostadsrättsprojekt genom bostadsrättsföreningar enligt tidigare tillämpade principer för intäktsredovisning. Dessa principer överensstämmer med tidigare tillämpade principer innan bostadsrättsföreningarna var föremål för konsolidering. I segmentsredovisningen redovisar Genova intäkten mot bakgrund av att bostadsrättsföreningen ses 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. I kolumnen "Eliminering" läggs effekterna av att konsolidera bostadsrättsföreningen tillbaka. Se nedan för en fullständig beskrivning av principerna

Genova anser att denna redovisning bäst beskriver Genovas bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Intäktsredovisning i segmentsredovisningen

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, förutom hyresintäkter, kommer från försäljning av fastigheter till kund, i form av en bostadsrättsförening samt projektledning av entreprenad för att bistå kunden i att färdigställa den planerade byggnaden i enlighet med avtalet. Avtal ingås med kunden samtidigt för försäljning av fastighet och projektledning av entreprenad. Då avtalen förhandlas fram som ett paket med ett enda kommersiellt syfte kombineras avtalen. Koncernen har identifierat två distinkta prestationsåtaganden i avtalen: försäljning av fastighet och projektledning. Projektledning omfattar arbetet med att driva byggnationen och försäljningen till färdigställande och inflyttning. Transaktionspriset består av en fast och en rörlig del. Den fasta delen utgörs av det avtalade priset för fastigheten, medan den rörliga delen påverkas av utfallet i den entreprenad som projektleds för kundens räkning. Den rörliga delen i transaktionspriset beräknas till det mest sannolika beloppet som Genova förväntar sig erhålla och har i sin helhet allokaterats till projektledningsprestationsåtagandet då villkoren specifikt avser bolagets insatser för att uppfylla detta prestationsåtagande. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan/tjänsten, varvid den anses överförd. Intäkten för försäljning av fastigheten redovisas vid en tidpunkt då kontrollen anses övergå vid tillträdet till fastigheten. Intäkten för projektledning av entreprenaden redovisas över tid då kontrollen anses övergå till kund i takt med att prestationen utförs.

2.3 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 förvärfas 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 balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar

Genova om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

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

Klassificering och värdering

i. Finansiella tillgångar

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

ii. 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.

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 väsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

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.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Den förenklade modellen tillämpas för hyres- och kundfordringar, avtalsstillgångar 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.

Pågående bostadsrättsprojekt

Bostadsrättsföreningars fastighet och pågående byggnation av bostadsrättsprojekt redovisas 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.

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 27. 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. För närvarande finns inga incitaments- eller bonusprogram inom koncernen.

Pensionsförpliktelser

Koncernföretagen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner.

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av Genova Fastigheter före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättning 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.

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 delvis från försäljning av bostadslägenheter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter samt leasingintäkter. Leasingintäkter redovisas i enlighet med IFRS 16 (för 2019)/ IAS 17 (för 2018 och 2017).

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. Standarden definierar tre kriterier för när kontroll övergår över tid. Tre olika kriterier har ställts upp för om prestationsåtagandet uppfylls över tid. Om kunden erhåller omedelbar nytta när åtagandet uppfylls, om Genovas prestation förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar eller om Genovas prestation skapar en tillgång som inte har en alternativ användning för bolaget och bolaget fortlöpande har rätt till betalning för utförd prestation.

Om prestationsåtagandet uppfyller ett av ovanstående kriterier så redovisas intäkten över tid. Annars redovisas intäkten vid en viss tidpunkt. 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 säker 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 säker 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 säker att de kommer överta ägarandelen 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 kontraktsperioden.

2.16 UTDELNINGAR

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

2.17 PROJEKTERINGSFASTIGHETER

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

2.18 SAMARBETSARRANGEMANG

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av 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.

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.

Moderföretaget innehar i nuläget endast andelar i koncernföretag och koncernmellanhavanden. Nedan beskrivning tar således 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 långgivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av den 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 2019 har koncernen en likviditet om 159 Mkr (226 resp. 137), inklusive en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr (50 resp. 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 2019				
Upplåning från kreditinstitut, inkl. räntebetalningar	579,3	508,7	1 155,9	–
Upplåning från aktieägare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–
Checkräkningskredit	–	–	–	–
Obligationslån	–	159,0	500,4	–
Långfristiga skulder	–	20,0	20,0	2,9
Leasingskulder	6,6	6,0	9,9	17,6
Leverantörsskulder och övriga skulder	41,1	–	–	–
Totalt	627	693,7	1 686,2	20,5
Per 31 december 2018				
Upplåning från kreditinstitut, inkl. räntebetalningar	680,7	155,8	726,1	–
Upplåning från aktieägare utan bestämmande inflytande	2,9	–	2,7	–
Checkräkningskredit	–	–	–	–
Obligationslån	–	–	479,6	–
Långfristiga skulder	–	–	0,9	–
Leverantörsskulder och övriga skulder	59,2	–	–	–
Totalt	742,8	155,8	1 209,3	–
Per 31 december 2017				
Upplåning från kreditinstitut, inkl. räntebetalningar	632,6	223,9	583,5	–
Räntebärande lån	40,0	–	–	–
Upplåning från aktieägare utan bestämmande inflytande	0,4	–	2,3	–
Checkräkningskredit	–	–	–	–
Långfristiga skulder	17,3	17,3	351,8	–
Leverantörsskulder och övriga skulder	96,9	–	–	–
Totalt	787,2	259,7	977,8	–

3.3 RÄNTERISK

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

Om STIBOR 3M skulle varit 0,5 procentenheter högre/lägre under 2019 hade koncernens räntekostnader varit cirka 8,6 Mkr (5,6 resp. 4,5) högre/lägre för räkenskapsåret. Förändring av resultat och eget kapital hade skett med motsvarande belopp. Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

3.4 KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

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

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida

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

3.5 HANTERING AV KAPITALRISK

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

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

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2019, 31 december 2018 och 31 december 2017 var som följer:

Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Total upplåning, inklusive checkräkningskredit (not 27)	2 243,9	1 562,5	1 440,0
Avgår: Likvida medel	-109,1	-176,5	-87,4
Nettoskuld	2 134,8	1 386,0	1 352,5
Totalt eget kapital	1 726,2	1 057,4	806,1
Summa kapital	3 861,0	2 443,4	2 158,6
Skuldsättningsgrad	55%	57%	63%

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 jämförelseåren 2018 och 2017 presenteras enligt IAS 39 klassificeringskategorier.

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

Koncernen, 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				
Onoterade aktier	0	0	0	0
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	239,5	239,5

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
Kortfristiga 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

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2018-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Onoterade aktier	1,3		1,3	1,3
Övriga långfristiga fordringar	8,3		8,3	8,3
Hysesfordringar och kundfordringar	1,7		1,6	1,6
Övriga fordringar		121,6	121,6	121,6
Upplupna intäkter	0,2			
Likvida medel		176,5	176,5	176,5
Summa	11,5	298,1	309,3	309,3

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2018-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		881,9	881,9	881,9
Övriga långfristiga skulder		3,6	3,6	3,6
Kortfristiga upplåning från kreditinstitut		680,7	680,7	680,7
Leverantörsskulder		59,2	59,2	59,2
Övriga skulder		27,1	27,1	27,1
Upplupna kostnader		30,4	30,4	30,4
Summa		1 682,9	1 682,9	1 682,9

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2017-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Onoterade aktier	1,4	–	1,4	1,4
Övriga långfristiga fordringar	8,5	–	8,5	8,5
Hysesfordringar och kundfordringar	0,2	–	0,2	0,2
Övriga fordringar	–	171,3	171,3	171,3
Upplupna intäkter	1,4			
Likvida medel	–	87,4	87,4	87,4
Summa	11,5	258,7	268,8	268,8

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2017-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		807,4	807,4	807,4
Övriga långfristiga skulder		2,8	2,8	2,8
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		632,6	632,6	632,6
Leverantörsskulder		45,6	45,6	45,6
Övriga skulder		91,4	91,4	91,4
Upplupna kostnader		45,6	45,6	45,6
Summa		1 625,4	1 625,4	1 625,4

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 REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga uppskattningar och antaganden görs vid värdering av

byggrätter avseende bland annat variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav och kalkylränta. Dessa antaganden baseras 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 outnyttjade 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 FÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

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

Kontroll över Bostadsrättsföreningar (Brf)

Genova har utrett huruvida man har kontroll över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsköparna utgör kunder. 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 valt, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, att ändra redovisningsprincip och konsolidera bostadsrättsföreningen.

Not 5 Segmentredovisning

I segmentsredovisningen, redovisas pågående bostadsrättsprojekt genom bostadsrättsföreningar enligt koncernens tidigare tillämpade principer för intäktsredovisning. För en beskrivning av tillämpade principer i koncernredovisningen, se not 2.2 Koncernredovisning. 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.

För avstämning av segmentsredovisningen till Koncernens resultat- och balansräkning, se not 37.

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 rapporte-

ras verksamheten genom två rörelsesegment: Förvaltningsfastigheter och Övrigt. Rörelsesegmenten konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning.

Fastighetsförvaltningen följs upp månadsvis utifrån driftsöverskott som resultatmått och Övrigt följs upp månadsvis utifrån bedömd projektvinst och marginal som resultatmått.

Intäkter från svenska kunder utgör 100 procent (2018: 100; 2017: 100) av koncernens totala intäkter. Av fastighetsbeståndet är 95 procent (2018: 93; 2017: 91) fördelade till Sverige medan 5 (2018: 7; 2017: 9) procent är fördelade till Spanien. Koncernen har en kund som stod för mer än 10 procent av dess intäkter 2019. Denna kunds totala andel av intäkterna uppgick till 11 procent. För 2018 fanns det två kunder som stod för mer än 10 procent av intäkterna. Dessa kunders andel av intäkterna uppgick till 30 procent. För 2017 fanns det en kund som stod för mer än 10 procent av intäkterna. Denna kunds andel av intäkterna uppgick till 27 procent. För samtliga åren avser dessa kunder segmentet Övrigt.

Mkr	2019				2018				2017			
	Förvaltningsfastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	180,6			180,6	127,7			127,7	108,5			108,5
Resultat från nyproduktion bostadsrätter		26,8		26,8		76,6		76,6		62,0		62,0
Summa intäkter	180,6	26,8		207,4	127,7	76,6		204,3	108,5	62,0		170,5
Fastighetskostnader	-50,7			-50,7	-35,5			-35,5	-29,4			-29,4
Summa kostnader	-50,7			-50,7	-35,5			-35,5	-29,4			-29,4
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	129,9	26,8		156,7	92,2	76,6		168,8	79,1	62,0		141,1
Central administration	-12,4		-22,5	-34,9	-10,0		-22,1	-32,1	-10,0		-18,1	-28,1
Resultat från andelar i joint ventures			25,4	25,4			5,8	5,8			14,6	14,6
Finansnetto	-77,5			-77,5	-44,3			-44,3	-31,7			-31,7
Övriga rörelseintäkter			3,2	3,2			1,4	1,4			1,2	1,2
Värdeförändringar fastigheter	606,5			606,5	135,8			135,8	17,2			17,2
Resultat före skatt				679,4				235,4				114,3
Segmentspecifika tillgångar												
Förvaltningsfastigheter	3 661,3				2 270,9				1 596,8			
Pågående nyanläggningar	702,0				279,0				210,7			
Projekteringsfastigheter	56,5				50,3				19,6			
Andelar i joint ventures	88,5				62,4				54,8			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		104,4				77,6				202,0		
Segmentspecifika investeringar												
Investering i förvaltningsfastigheter	968,3				660,8				165,7			

Not 6 Hyresintäkter

Hyres- och serviceintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	-	-	0,2
Kontor/butik	97,6	73,1	72,7
Samhällsfastigheter	42,7	28,1	17,7
Lager/industri	25,0	18,6	17,7
Hotell	13,5	7,2	-
Övriga hyresintäkter	1,8	0,7	0,2
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	180,6	127,7	108,5

Utveckling av intäkterna:

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Jämförbart bestånd	104,1	98,6	100,6
Förvärvade fastigheter	75,8	25,8	6,6
Sålda fastigheter	0,7	3,3	1,3
Hyresintäkter	180,6	127,7	108,5
Kommersiella fastigheter	129,8	97,2	87,6
Samhällsfastigheter	50,7	30,5	20,9
Hyresintäkter	180,6	127,7	108,5

Förfallostruktur hyresavtal (31 december 2019):

	Antal hyresav- tal	Yta Tkvm	Kontrak- terad årshyra, Mkr	Andel %
Kommersiella fastigheter, löptid				
2020	125	6	10	5
2021	57	25	31	14
2022	26	23	34	15
2023	20	11	13	6
2024	14	26	30	13
>2024	34	71	102	46
Summa kommersiella fastigheter	276	162	220	100
P-platser och övrigt	3	–	–	–
Totalt	279	162	220	100
Vakant		8	5	
Totalt		170	225	

Förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut vid boksluts-tillfället:

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	219,0	152,7	108,6
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	660,0	454,6	261,7
Förfaller till betalning senare än fem år	658,9	408,5	134,1
Summa	1 537,9	1 015,8	504,4

10 största hyresgästerna (31 december 2019):

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
HOOM Home & Hotel AB	17	7,7%
Stockholm Stad, Utbildningsförvaltningen	14	6,5%
Coop Sverige Fastigheter AB	13	6,1%
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	13	5,9%
Yrkesplugget i Sverige AB	10	4,4%
Scanreco AB	9	3,9%
AmiSgo AB	6	2,8%
Uppsala Kommun	6	2,7%
Dagab Inköp och Logistik AB	5	2,2%
IF Friskis & Svettis	4	2,0%
Totalt	98	44,3%
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid		6,90

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2019 till –50,7 Mkr (–35,5 resp. –29,4) motsvarande –298 kr/kvm (–261 resp. –254). I dessa belopp ingår så väl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bl. a värme, vatten, fastighets-skötsel, renhållning och försäkring. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager- och industrifastigheter står i flertalet fall hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Vidare ingår Driftskostna-derna till –37,5 Mkr (–29,9 resp. –20,1) vilket innebär –220 kr/kvm (–156 resp. –173).

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till –7,6 Mkr (–1,5 resp. –5,2), vilket innebär –45 kr/kvm (–65 resp. –45).

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till –5,6 Mkr (–4,1 resp. –4,1) motsvarande –33 kr/kvm (–31 resp. 35). Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde. Skattesatsen för alla åren var 1,0 procent på taxeringsvärdet för kontor och 0,5 procent för lager/industri.

Utveckling av fastighetskostnader:

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Jämförbart bestånd	–35,1	–30,1	–27,6
Förvärvade fastigheter	–14,8	–3,2	–1,4
Sålda fastigheter	–0,8	–2,2	–0,4
Fastighetskostnader	–50,7	–35,5	–29,4
Kommersiella fastigheter	–42,1	–29,7	–25,1
Samhällsfastigheter	–8,6	–5,8	–4,3
Fastighetskostnader	–50,7	–35,5	–29,4

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fastighetsförvaltning			
Övriga externa kostnader	-5,2	-5,9	-5,1
Personalkostnader	-5,0	-3,5	-4,6
Avskrivningar och leasing	-2,2	-0,6	-0,3
Central administration fastighetsförvaltning	-12,4	-10,0	-10,0
Projektutveckling			
Övriga externa kostnader	-9,5	-12,3	-9,2
Personalkostnader	-9,0	-8,5	-8,3
Avskrivningar och leasing	-4,0	-1,3	-0,6
Central administration projektutveckling	-22,5	-22,1	-18,1

Not 9 Ersättning 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ernst & Young AB			
Revisionsuppdrag	-2,3	-2,6	1,7
Övriga uppdrag	-0,4	-	-
Summa	-2,7	-2,6	1,7

Not 10 Ersättningar till anställda

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löner och ersättningar	25,1	20,9	16,3
Sociala kostnader	6,8	6,3	4,9
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	2,4	2,7	1,7
Aktivering pågående projekt	-19,5	-18,5	-10,9
Summa	14,9	11,4	12,0

Koncernen, Mkr	2019-01-01-2019-12-31			2018-01-01-2018-12-31			2017-01-01-2017-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	15,7	1,3	14	10,3	1,3	13	8,6	1,1	12
varav tantiem	(3,7)			(-)			(-)		
Övriga anställda	10,8	1,1	21	10,6	1,4	21	7,6	0,6	17
varav tantiem	(0,2)			(-)			(-)		
Summa	26,5	2,4	35	20,9	6,4	34	16,3	1,7	29

Av företagets styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare under året är 10 män (2018: 10; 2017: 9) och 4 kvinnor (2018: 3; 2017: 3). Ovan angivet antal personer avser totalt antal under året.

	2019-01-01-2019-12-31		2018-01-01-2018-12-31		2017-01-01-2017-12-31	
	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Dotterföretag						
Sverige	26	16	26	17	21	12
Totalt i dotterföretag	26	16	26	17	21	12
Koncernen totalt	26	16	26	17	21	12

Not 10. Ersättningar till anställda forts.

Mkr	Lön/Ersättning/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2019-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,1	–	–	–	0,1
Styrelseledamot Micael Bile	1,1		0,2		1,3
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	–	3,5
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	7,5	2,2	0,7	–	10,4
Summa	12,0	3,7	1,3	–	17,0

1) Fakturerar sitt arvode från eget bolag.

Mkr	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2018-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Bile	1,1	–	0,2	–	1,3
Styrelseledamot Jan Björk ¹⁾	0,1	–	–	–	0,1
Styrelseledamot Knut Ramel ¹⁾	0,1	–	–	–	0,1
Styrelseledamot Henrik Raspe ¹⁾	1,7	–		–	1,7
Styrelseledamot Erika Olsén	0,1	–	–	–	0,1
Styrelseledamot Andreas Eneskjöld ¹⁾	1,1	–	0,2	–	1,3
VD Michael Moschewitz	1,8	–	0,2	–	2,0
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	4,3	–	0,7	–	5,0
Summa	10,3	–	1,3	–	11,6

1) Fakturerar sitt arvode från eget bolag.

Mkr	Lön/Ersättning/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2017-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Bile	1,0	–	0,2	–	1,2
Styrelseledamot Jan Björk ¹⁾	0,1	–	–	–	0,1
Styrelseledamot Knut Ramel ¹⁾	0,1	–	–	–	0,1
Styrelseledamot Henrik Raspe ¹⁾	1,7	–	–	–	1,7
Styrelseledamot Erika Olsén ¹⁾	0,1	–	–	–	0,1
Tidigare VD/Styrelseledamot Andreas Eneskjöld	1,0	–	0,2	–	1,2
VD Michael Moschewitz	1,1	–	0,2	–	1,3
Andra ledande befattningshavare (8 personer)	4,0	–	0,6	–	4,5
Summa	9,2	–	1,1	–	10,2

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

Ledande befattningshavare under 2019:

Michael Moschewitz, VD	Linda Frisk, Försäljningschef
Edvard Schéele, CFO	Anna Molén, Chef Stadsutveckling
Henrik Raspe, Chef Projektutveckling	Peter Lövgren, Chef Affärsutveckling
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-fyra månader. Det föreligger inga avtal om avgångsvederlag.

Not 11 Finansnetto

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>			
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	1,9	2,2	0,5
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	1,9	2,2	0,5
Räntekostnader lån	-66,1	-44,6	-34,7
Summar räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-66,1	-44,6	-34,7
Valutakursvinster	2,1	5,9	2,7
Övriga finansiella intäkter	-	2,7	-
Övriga finansiella kostnader	-13,3	-10,4	-0,3
Räntekostnad leasing	-2,1	-	-
Summa	-13,3	-1,9	2,4
Summa redovisat i resultatet	-77,5	-44,3	-31,7

Not 12 Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fakturerade tjänster	1,7	0,9	0,3
Övrigt	1,5	0,5	0,9
Summa övriga rörelseintäkter	3,2	1,4	1,2

Not 13 Värdeförändringar

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förändring driftnetto	35,3	10,6	12,2
Pågående byggnation	-18,6	14,8	-
Mark- och outnyttjade byggrätter	264,1	57,6	-
Förändring avkastningskrav	65,8	11,8	5,0
Förvärv	210,4	41,0	-
Försäljningar	49,5	-	-
Värdeförändringar fastigheter	606,5	135,8	17,2

Not 14 Inkomstskatt

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Aktuell skatt för året	-2,3	-1,4	0,0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-136,7	29,9	7,4
Summa inkomstskatt	-139,0	28,5	7,4

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

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultat före skatt	710,0	359,8	52,3
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-145,4	-51,8	-25,2
Ej skattepliktiga intäkter	11,2	18,1	16,9
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1	0,0	-0,1
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-1,7	-0,6	-0,5
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	2,2	6,2	2,5
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skatt räknats			0,5
Ej avdragsgillt räntenetto	-13,0	-	-
Återföring vid fastighets-transaktioner	2,9	9,5	14,8
Justering skatt avseende tidigare år			-1,3
Effekt av ändrade skattesatser	4,9	46,5	-
Övrigt	-	0,6	-0,2
Inkomstskatt	139,0	28,5	7,4

Samtliga dotterföretag i koncernen, förutom två, är svenska och har per balansdagen 21,4 procent (2018: 22; 2017: 22) i inkomstskattesats, vilket är den vägda genomsnittliga skattesatsen inom koncernen för 2019. Uppskjutna skatter är beräknade med 20,6 procent i inkomstskattesats vilket är den skattesats som gäller i Sverige fr o m 2021.

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

Not 14. Inkomstskatt forts.

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

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Uppskjutna skatteskulder			
Temporära skillnader fastigheter	269,3	126,8	139,6
Obeskattade reserver	11,4	6,5	5,0
Transaktionsavgifter lån	-	-	0,3
Summa uppskjutna skatteskulder	280,7	133,3	144,9
Uppskjutna skattefordringar			
Temporära skillnader fastigheter	-	-	3,2
Underskottsavdrag	78,6	67,7	55,0
Övrigt	-	0,1	-
Summa uppskjutna skattefordringar	78,6	67,8	58,2
Uppskjutna skatteskulder, netto	202,1	65,5	86,7

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

Per balansdagen 2019-12-31 finns följande underskottsavdrag, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

Koncernen, Mkr	
Totala underskottsavdrag	381,8
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	381,8

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med verkligt värde-metoden. 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	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	2 270,9	1 596,8	1 514,1
Investeringar i befintliga fastigheter	8,0	25,8	24,6
Förvärv	960,3	635,1	141,2
Avyttringar	-7,0	-118,5	-108,5
Omklassificeringar	-58,0	-	8,2
Värdeförändringar, orealiserade	487,0	131,7	17,2
Summa verkligt värde Förvaltningsfastigheter	3 661,3	2 270,9	1 596,8
Skattemässiga värden	1 125,3	833,9	690,0

Orealiserade 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 2019, av oberoende värderingsmän, har omfattat samtliga fastigheter, totalt 43 stycken. 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 "Segments-redovisning".

Begreppet marknadsvärde

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

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

Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer (ortspriser) etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (s.k. areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de, enligt vår tolkning, speglar en investerares bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden 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.

Not 15. Förvaltningsfastigheter forts.**Övriga upplysningar om verkligt värde**

Verkligt värde per 2019-12-31 uppgår till 3 661,3 Mkr (2018: 2 270,9; 2017: 1 596,8).

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

I ovan gjorda värdering har följande indata använts:

Prognosperiod:	10 år (10)
Årlig inflation:	2 % (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

Fastighetsvärdet per region för räkenskapsåren 2017–2019 var fördelat enligt följande:

%	2019	2018	2017
Uppsala	24	26	25
Storstockholm	64	55	51
Övriga landet	12	19	24

Not 16 Pågående nyanläggningar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter redovisas som en del av bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inkluderas i marknadsvärdering. Pågående nyanläggningar per 2019-12-31 avser nya fastigheter under byggnation som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning och då omklassificeras till förvaltningsfastigheter. Under 2019 har förvaltningsfastigheten Handelsmannen 1 i Norrtälje omklassificerats till pågående nyanläggningar då en ny byggnad kommer att uppföras och ersätta den gamla på fastigheten.

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	279,0	210,7	8,1
Nybyggnation/aktiveringar	229,6	46,7	113,8
Omklassificering från projekteringsfastigheter	11,0	6,8	96,9
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	58,0	–	–8,2
Värdeförändringar, realiserade	124,4	14,8	–
Utgående balans	702,0	279,0	210,7

Not 17 Projekteringsfastigheter

Under 2019 har balansposten Projekteringsfastigheter omklassificerats till materiella anläggningstillgångar då den i huvudsak består av upparbetade kostnader för projekt som färdigställda kommer att ägas för egen förvaltning.

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Exploateringsmark	56,5	50,3	19,6
Vid årets slut	56,5	50,3	19,6

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	50,3	19,6	114,4
Årets anskaffning	22,1	37,5	13,3
Årets avyttring	–	–	–11,1
Omklassificering till pågående nyanläggning	–11,0	–6,8	–96,9
Värdeförändringar, realiserade	–4,9	–	–
Vid årets slut	56,5	50,3	19,6

Not 18 Inventarier

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8,1	4,3	4,3
Inköp	1,1	5,5	0,2
Utrangeringar/avyttringar	–	–1,7	–0,2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9,2	8,1	4,3
Ingående avskrivningar	–2,5	–2,3	–1,7
Utrangeringar/avyttringar	–	1,2	0,2
Årets avskrivningar	–3,9	–1,4	–0,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	–6,4	–2,5	–2,3
Utgående redovisat värde	2,8	5,6	2,0

I materiella anläggningstillgångar ingår konst med 1,9 Mkr (1,8 resp. 0,5), vilka inte skrivs av.

Not 19 Onoterade aktier

Koncernen innehar andelar i det onoterade företaget Starcounter AB.

Under 2019 har innehavet utökats med 0,2 Mkr och sedan skrivits ner med totalt 1,6 Mkr så att det redovisade värdet uppgår till 0 (1,4 resp. 1,4). Det verkliga värdet på innehavet är förenat med särskild svårighet att fastställa, men bedöms ligga i nivå med det bokförda värdet.

Not 20 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	8,3	8,5	58,5
Tillkommande poster	88,9	1,0	0,4
Avgående poster	-1,2	-1,2	-50,4
Summa långfristiga fordringar vid periodens slut	96,0	8,3	8,5

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Reversfordran	88,9	-	-
Investeringar åt hyresgäster, periodiseras över kontraktets löptid	5,6	6,4	7,2
Konvertibellån	0,0	0,4	0,4
Hyresrabatt	-	-	0,3
Hyresdeposition	1,5	1,5	0,5
Summa långfristiga fordringar	96,0	8,3	8,5

Reversfordran 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.

Not 21 Pågående bostadsrättsprojekt

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	311,7	670,3	10,4
Investeringar	113,8	321,4	659,9
Avyttringar	-226,2	-680,0	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	199,3	311,7	670,3
Ingående nedskrivningar	-	-	-
Årets nedskrivningar	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-
Utgående redovisat värde	199,3	311,7	670,3

Not 22 Hyresfordringar och Kundfordringar

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	4,2	2,0	0,3
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-0,2	-0,3	-0,1
Kundfordringar – netto	4,0	1,7	0,2
Reservering kundfordringar			
Ingående redovisat värde	-0,3	-0,0	0,0
Återföring av tidigare gjorda reserveringar		0,0	-
Bortskrivna fordringar (konstaterad kreditförlust)	0,3	-	0,0
Årets reserveringar	-0,2	-0,3	-
Utgående redovisat värde	-0,2	-0,3	0,1

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Hyres- och kundfordringar om 0,2 Mkr som reserverats för under rapportperioden omfattas av efterlevnadsåtgärder.

Reserver

Analys av kreditrisk-exponering i hyres- och kundfordringar	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hyres- och kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna:			
<i>Förfallna:</i>			
– Mindre än två månader	1,3	0,2	0,1
Totalt hyres- och kundfordringar varken nedskrivna eller förfallna	1,3	0,2	0,1
Hyres- och kundfordringar som är förfallna och nedskrivna:			
<i>Förfallna:</i>			
– Mindre än två månader	2,6	0,2	0,1
– Mer än två men mindre än sex månader	-	1,3	0,0
– Mer än sex men mindre än 12 månader	0,3	0,1	0,0
– Mer än 12 månader	0,0	0,0	-
Totalt förfallna	2,9	1,8	0,1
Varav nedskrivna	-0,2	0,3	-
Redovisat värde på kundfordringar	4,0	1,7	0,2

Not 22. Hyresfordringar och Kundfordringar forts.

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

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

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Per balansdagen uppgick fullgoda kundfordringar till 4,0 Mkr (1,7 resp. 0,2).

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

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Handpenning vid förvärv av förvaltningsfastighet	10,5	8,8	-
Förutbetalda kostnader avseende drift och administration	3,7	4,0	5,5
Förutbetalda finansiella kostnader	9,1	3,3	-
Upplupna intäkter	60,0	0,2	1,4
Övrigt	0,7	0,7	0,7
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84,0	17,0	7,6

Not 25 Likvida medel

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	109,1	176,5	87,4

Not 23 Övriga fordringar

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	121,6	171,3	109,1
Tillkommande poster	2,4	4,9	171,1
Avgående poster	-96,2	-43,9	-108,9
Värdeförändring	-	-10,7	-
Summa övriga fordringar vid periodens slut	27,8	121,6	171,3

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar i samband med fastighetsförsäljningar	17,3	17,3	61,2
Vidarefakturerings/avräkning pågående projekt	2,7	88,5	83,4
Fordran på joint ventures	1,2	1,2	15,3
Mervärdesskatterelaterade fordringar	4,5	2,1	3,6
Fordringar på aktieägare utan bestämmande inflytande	-	3,1	-
Övriga fordringar	2,1	9,4	7,8
Summa övriga fordringar	27,8	121,6	171,3

Not 26 Eget kapital och substansvärde

	2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie
Eget kapital enligt balansräkningen	1 726,2	28,09	1 057,4	21,15	806,1	16,12
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	280,7	4,57	133,3	2,67	144,9	2,90
Effekt av ändrad redovisningsprincip	47	0,76	65,2	1,30	181,7	3,63
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-78,6	-1,28	-67,8	-1,36	-58,2	-1,16
Preferensaktiekapital	-440,0	-7,16	-330,0	-6,60	-330,0	-6,60
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,3	-1,27	-53,7	-1,07	-17,8	-0,36
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	1 457,0	23,71	804,4	16,09	726,8	14,54

Not 27 Upplåning kreditinstitut

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Långfristig			
Förfaller till betalning mellan 1 och 2 år:			
Banklån	508,7	155,8	223,9
Förfaller till betalning mellan 2 och 5 år:			
Banklån	1 155,9	726,1	583,5
	1 664,6	881,9	807,4
Kortfristiga			
Banklån	569,5	675,8	629,4
Upplupen ränta lån	9,8	4,9	3,2
	579,3	680,7	632,6
Summa upplåning	2 243,9	1 562,6	1 440,0

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som 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 2019 uppgick nettoupplåningen till 899,5 Mkr (301,4 resp. 887,7). I anslutning till upplåningen betalas en uppläggningsavgift, vilken periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,2 procent (2,2 resp. 2,6) per den 31 december 2019 med en genomsnittlig kapitalbindningstid på 3,6 år (2,3 resp. 2,9).

Not 28 Obligationslån

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Obligationslån	1 025,0	500,0	300,0
Återköp	-341,0	-15,0	-
Avgifter att periodisera under lånets löptid	-26,7	-11,6	-5,4
Upplupen ränta	2,1	6,1	-
Summa obligationslån	659,4	479,5	294,6

Obligationslån avser två obligationer som är noterade på Nasdaq Stockholm. Utestående lån om 159 Mkr (500 Mkr i emitterat lån varav 341 Mkr är återköpt) löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 mån +5,75 procent. Lån om 525 Mkr löper till och med 30 september 2023.

Not 29 Kredit- och ränteförfallostruktur

Koncernen, Mkr	Räntebindning		Kreditförfall		
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej 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 räntesats 5,75%.

2) 525 mkr avser obligation räntesats 5,25%.

Not 30 Övriga långfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Reversskulder	40,0	–	–
Räntebärande lån från aktieägare utan bestämmande inflytande	–	2,7	2,2
Hysesdepositioner	2,1	0,9	0,6
Summa övriga skulder	42,1	3,6	2,8

Redovisade reversskulder i koncernen avser två reverser som löper med 4 procent i ränta och med återbetalning av 20 Mkr i september 2021 och 20 Mkr i september 2022.

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

Not 31 Övriga skulder

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande lån	–	–	40,0
Skuld till joint ventures	–	–	14,0
Avräkning pågående projekt	50,6	–	–
Skulder i samband med fastighetstransaktioner	14,2	12,8	–
Momsskuld	2,0	10,4	23,1
Skulder till aktieägare utan bestämmande inflytande	–	2,9	–
Personalrelaterade skulder	1,0	1,0	1,1
Övrigt	1,5	–	13,2
Summa övriga skulder	69,3	27,1	91,4

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader pågående projekt	4,5	24,3	31,3
Upplupna semesterlöner	1,5	1,5	1,1
Upplupna kostnader avseende drift och administration	4,5	4,6	1,6
Förutbetalda hyresintäkter	25,6	15,3	12,0
Upplupna sociala avgifter	–	–	0,7
Upplupna räntor	–	–	10,9
Övrigt	–	–	2,1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36,1	45,7	59,7

Not 33 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning. Se not 27 för beskrivning av koncernens upplåning.

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
För egna skulder och avsättningar:			
Fastighetsinteckningar	2 293,4	1 656,2	1 496,8
Summa ställda säkerheter	2 293,4	1 656,2	1 496,8

Eventualförpliktelser

Koncernen har ställt ut borgensåtagande för andra företag uppgående till 392,3 Mkr (78,6 resp. 215,0). Pantsatta aktier i koncernen uppgår till 1 129,5 Mkr (0 resp. 0).

Not 34 Innehav redovisade med kapitalandelsmetoder

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

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

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde			Resultat från andelarna		
				2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång									
GenovaFastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	23,2	23,0	22,6	1,0	1,4	10,6
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	41,8	23,5	20,4	18,6	3,0	3,9
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	23,5	15,9	11,8	5,8	1,4	0,1
				88,5	62,4	54,8	25,4	5,8	14,6

Not 35 Leasingavtal

Genova delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderätts-tillgångar: Tomträtter och Övrigt. I klassen "Övrigt" inkluderas koncernens leasingavtal för bilar och lokal. I nedan tabellen nedan presenteras Genovas utgående balanser avseende nyttjanderätts-tillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året:

Koncernen, tkr	Nyttjanderättstillgångar			Leasing-skuld
	Tomt-rätter	Övrigt	Totalt	
Ingående balans 1 januari 2019	24,2	19,1	43,3	-43,1
Tillkommande avtal	-	1,2	1,2	-1,2
Avskrivningar på nyttjanderätts-tillgångar	-	-4,9	-4,9	
Avslutade avtal	-	-0,5	-0,6	0,6
Räntekostnader på leasingskulder				-2,1
Leasingavgifter				6,7
Utgående balans 31 december 2019	24,2	14,9	39,0	-39,1

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

Koncernen, tkr	2019-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-4,9
Räntekostnader på leasingskulder	-2,1
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	-7,0

Genova redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 6,7 Mkr för räkenskapsåret 2019. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder, se not 3.

Not 36 Transaktioner med närstående

Tranviks Udde AB

Tranviks Udde AB, org. nr 556946-2673, med säte i Stockholm, innehar drygt 61,3 procent av aktiekapitalet och 64,7 procent av rösterna i Bolaget och har därigenom bestämmande inflytande över Genova. Moderbolag i den största koncern där Genova ingår är således Tranviks Udde AB.

Konsultavtal med Henrik Raspe Design AB

Genova Bostad Projektutveckling AB ingick den 16 oktober 2016 ett konsultavtal med det av Henrik Raspe helägda bolaget Henrik Raspe Design AB. Enligt konsultavtalet ska Henrik Raspe Design AB genom Henrik Raspe tillhandahålla tjänster inom bl a marknads-föring. Total ersättning under 2019 uppgick till 2,8 Mkr exklusive mervärdesskatt.

Fakturerings av Binno AB

Edvard Schéele har under året, som en engångsersättning och utöver ordinarie lön, fakturerat konsultkostnader via det helägda bolaget Binno AB. Total ersättning under 2019 uppgår till 1,4 Mkr exklusive mervärdesskatt.

Återköp av minoritetsandelar

Genova har omstrukturerat minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag genom att emittera stamaktier i moderbolaget som tecknats av minoritetsägarna.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare under 2019 framgår av not 10. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässig grund.

Not 37 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 not 2.1 på sida 128–129, nedan följer en beskrivning av effekterna på koncernens resultat och balansräkning.

Effekter på resultat och balansräkning

i. Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Enligt tidigare principer har Genova bedömt 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 bostadsrättsprojekt hos andra aktörer i branschen, har det framkommit att Finansinspektionens 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.

ii. 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 förändring av Resultat från nyproduktion bostadsrätter om 30,6 Mkr för 2019 (2018: 124,4 Mkr, 2017: –62,0 Mkr).

iii. Pågående bostadsrättsprojekt

Som en följd av att Genova anser att bostadsrättsföreningen ingår i koncernen redovisar Genova bostadsrättsföreningens fastighet och pågående byggnation av bostadsrättsprojekt i balansräkningen under posten: Pågående bostadsrättsprojekt. I balansposten ingår anskaffningsvärdet för fastigheten samt kostnader från den externa entreprenören, och interna kostnader från projektledning av bostadsrättsprojektet. Räntor och andra lånekostnader 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 199,3 Mkr för 2019 (2018: 311,7 Mkr, 2017: 670,3 Mkr och IB 2017: 90,0 Mkr). Samtidigt har fordringar på bostadsrättsföreningarna, redovisade som Upparbetade men ej fakturerade intäkter minskat med 104,4 Mkr för 2019 (2018: – Mkr, 2017: 186,3 Mkr och IB 2017: 140,0 Mkr) och Övriga fordringar med 65,9 Mkr för 2019 (2018: 44,1 Mkr, 2017: 173,5 Mkr och IB 2017: 90,0 Mkr).

iv. 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 (2018: 258,7 Mkr, 2017: 494,7 Mkr och IB 2017: – Mkr). Då upplåningen inkluderas i koncernredovisningen redovisas Genovas borgensåtagande för bostadsrättsföreningens upplåning inte separat. Fastigheten med det pågående bostadsrättsprojektet är ställt som säkerhet för lånet till kreditinstitutet, vilket framgår i not 33. Övriga ställda säkerheter för bostadsrättsföreningens upplåning är oförändrade.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av den förändrade redovisningsprincipen på koncernens finansiella rapporter för 2019, 2018 och 2017.

*Not 37. Effekter från byte av redovisningsprincip forts.*KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
Jan-dec 2019

Mkr	Jan-dec 2019 2019 enligt fastställd resultaträkning	Justering	Jan-dec 2019 2019 omräknad
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 fastighetsförvaltning	-12,4	-	-12,4
Central administration projektutveckling	-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 bostadsrätter	26,8	30,6	57,4
Övriga rörelseintäkter	3,2	-	3,2
Värdeförändringar 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
Summa övrigt totalresultat för året	-	-	-
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

Not 37. Effekter från byte av redovisningsprincip forts.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Jan-dec 2018

Mkr	Jan-dec 2018 enligt fastställd resultaträkning	Justering	Jan-dec 2018 Omräknad
Hysesintäkter	127,7	-	127,7
Driftskostnader	-29,9	-	-29,9
Underhållskostnader	-1,5	-	-1,5
Fastighetsskatt	-4,1	-	-4,1
Summa Fastighetskostnader	-35,5	-	-35,5
Driftsöverskott	92,2	-	92,2
Central administration fastighetsförvaltning	-10,0	-	-10,0
Central administration projektutveckling	-22,1	-	-22,1
Resultat från andelar i joint ventures	5,8	-	5,8
Finansnetto	-44,3	-	-44,3
Förvaltningsresultat	21,6	-	21,6
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	76,6	124,4	201,0
Övriga rörelseintäkter	1,4	-	1,4
Värdeförändringar fastigheter	135,8	-	135,8
Resultat före skatt	235,4	124,4	359,8
Inkomstskatt	28,5	-	28,5
Periodens resultat	263,9	124,4	388,3
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Övrigt	-	-	-
Omräkningsdifferenser	-	-	-
Summa övrigt totalresultat för året	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	263,9	124,4	388,3
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare	242,5	116,5	359,0
Innehav utan bestämmande inflytande	21,4	7,9	29,3

*Not 37. Effekter från byte av redovisningsprincip forts.*KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
Jan-dec 2017

Mkr	Jan-dec 2017 Enligt fastställd resultaträkning	Justering	Jan-dec 2017 Omräknad
Hyresintäkter	108,5	-	108,5
Driftskostnader	-20,1	-	-20,1
Underhållskostnader	-5,2	-	-5,2
Fastighetsskatt	-4,1	-	-4,1
Summa Fastighetskostnader	-29,4	-	-29,4
Driftsöverskott	79,1	-	79,1
Central administration fastighetsförvaltning	-10,0	-	-10,0
Central administration projektutveckling	-18,1	-	-18,1
Resultat från andelar i joint ventures	14,6	-	14,6
Finansnetto	-31,7	-	-31,7
Förvaltningsresultat	33,8	-	33,8
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	62,0	-62,0	-
Övriga rörelseintäkter	1,2	-	1,2
Värdeförändringar fastigheter	17,2	-	17,2
Resultat före skatt	114,3	-62,0	52,3
Inkomstskatt	7,4	-	7,4
Periodens resultat	121,7	-62,0	59,7
Summa övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	121,7	-62,0	59,7
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare	111,1	-55,5	55,6
Innehav utan bestämmande inflytande	10,6	-6,5	4,1

*Not 37. Effekter från byte av redovisningsprincip forts.*KONCERNENS BALANSRÄKNING
2019-12-31

Mkr	2019-12-31 Enligt fastställd balansräkning	Justering	2019-12-31 Omräknad
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 661,3	-	3 661,3
Pågående nyanläggningar	702,0	-	702,0
Projekteringsfastigheter	56,5	-	56,5
Nyttjanderättstillgångar	39,0	-	39,0
Inventarier	2,8	-	2,8
Uppskjutna skattefordringar	78,6	-	78,6
Onoterade aktier	-	-	-
Andelar i joint ventures	88,5	-	88,5
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	-	-	-
Övriga långfristiga fordringar	96,0	-	96,0
Summa anläggningstillgångar	4 724,7	-	4 724,7
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	-	199,3	199,3
Hysesfordringar och kundfordringar	4,0	-	4,0
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	104,4	-104,4	-
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	0,0	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 37. Effekter från byte av redovisningsprincip forts.*KONCERNENS BALANSRÄKNING
2018-12-31

Mkr	2018-12-31 Enligt fastställd balansräkning	Justering	2018-12-31 Omräknad
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 270,9	-	2 270,9
Pågående nyanläggningar	279,0	-	279,0
Projekteringsfastigheter	50,3	-	50,3
Nyttjanderättstillgångar	-	-	-
Inventarier	5,6	-	5,6
Uppskjutna skattefordringar	67,8	-	67,8
Onoterade aktier	1,4	-	1,4
Andelar i joint ventures	62,4	-	62,4
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	77,6	-77,6	0,0
Övriga långfristiga fordringar	8,3	-	8,3
Summa anläggningstillgångar	2 823,3	-77,6	2 745,7
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	-	311,7	311,7
Hyresfordringar och kundfordringar	1,7	-	1,7
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	-	-	-
Övriga fordringar	165,7	-44,1	121,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,0	-	17,0
Likvida medel	176,5	-	176,5
Summa omsättningstillgångar	360,9	267,6	628,5
SUMMA TILLGÅNGAR	3 184,2	190,0	3 374,2
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	0,5	-	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	319,7	-	319,7
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	748,7	-65,2	683,5
Innehav utan bestämmande inflytande	66,1	-12,4	53,7
Summa eget kapital	1 135,0	-77,6	1 057,4
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	881,9	-	881,9
Obligationslån	479,6	-	479,6
Leasingskuld	-	-	0,0
Övriga långfristiga skulder	3,6	-	3,6
Uppskjutna skatteskulder	133,3	-	133,3
Summa långfristiga skulder	1 498,4	-	1 498,4
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	422,0	258,7	680,7
Leverantörsskulder	50,3	8,8	59,2
Leasingskuld	-	-	-
Aktuella skatteskulder	5,7	-	5,7
Övriga skulder	27,1	-	27,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45,7	-	45,7
Summa kortfristiga skulder	550,8	267,6	818,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 184,2	190,0	3 374,2

*Not 37. Effekter från byte av redovisningsprincip forts.*KONCERNENS BALANSRÄKNING
2017-12-31

Mkr	2017-12-31 Enligt fastställd balansräkning	Justering	2017-12-31 Omräknad
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 596,8	-	1 596,8
Pågående nyanläggningar	210,7	-	210,7
Projekteringsfastigheter	19,6	-	19,6
Nyttjanderättstillgångar	-	-	-
Inventarier	2,0	-	2,0
Uppskjutna skattefordringar	58,2	-	58,2
Onoterade aktier	1,4	-	1,4
Andelar i joint ventures	54,8	-	54,8
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	15,7	-15,7	-
Övriga långfristiga fordringar	8,5	-	8,5
Summa anläggningstillgångar	1 967,7	-15,7	1 952,0
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	-	670,3	670,3
Hysesfordringar och kundfordringar	0,2	-	0,2
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	186,3	-186,3	-
Övriga fordringar	344,8	-173,5	171,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7,6	-	7,6
Likvida medel	87,4	-	87,4
Summa omsättningstillgångar	626,3	310,5	936,8
SUMMA TILLGÅNGAR	2 594,0	294,8	2 888,8
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	0,5	-	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	319,7	-	319,7
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	649,9	-181,7	468,1
Innehav utan bestämmande inflytande	38,1	-20,3	17,8
Summa eget kapital	1 008,1	-202,0	806,1
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	807,4	-	807,4
Obligationslån	294,6	-	294,6
Leasingskuld	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	2,8	-	2,8
Uppskjutna skatteskulder	144,9	-	144,9
Summa långfristiga skulder	1 249,7	-	1 249,7
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	137,9	494,7	632,6
Leverantörsskulder	43,4	2,1	45,6
Leasingskuld	-	-	-
Aktuella skatteskulder	3,8	-	3,8
Övriga skulder	91,4	-	91,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59,7	-	59,7
Summa kortfristiga skulder	336,2	496,8	833,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 594,0	294,8	2 888,8

Not 38 Händelser efter rapportperioden

- I januari 2020 förvärvades fastigheterna Vaksala-Norrby 1:2 och 1:3 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 31,5 Mkr med tillträde i december 2020. En kontorsbyggnad kommer att uppföras och hyras ut till Renta AB på sju år till ett årligt hyresvärde om cirka 2,1 Mkr.
- I januari 2020 tecknades 20-årigt hyresavtal om cirka 2 400 kvm i fastigheten Boländerna 21:4, Uppsala med Hoom Home & Hotel Uppsala AB. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 4,8 Mkr.
- 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. Det avtalade förvärvspriset överstiger Genovas bokförda värde på fastigheten med cirka 220 Mkr vilket redovisats som en värdeförändring under perioden. Frånträdet sker under andra kvartalet 2020.
- 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 tomträtten Skarpnäs 6:12 i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 40 Mkr. Tillträdet sker i maj 2020.
- Under Q1 2020 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.
- Spridningen av Covid-19 påverkar Genovas omvärld, både humanitärt och ekonomiskt, med påfrestningar på människor, samhälle och verksamheter. Genova prioriterar i denna situation sina medarbetares och hyresgästers hälsa samt att begränsa risken för smittspridning. Genovas styrelse och bolagsledning följer utvecklingen och analyserar löpande riskerna för Genova. Inom Bolaget har åtgärder vidtagits för att säkerställa att verksamheten kan upprätthållas. Medarbetarna arbetar till stor del hemifrån vilket fungerar väl med god tillgång till den IT-miljö som krävs. Hur omfattande utbrottet av Covid-19 blir och hur länge rådande situation kommer att fortgå är i nuläget omöjligt att bedöma. Det innebär att det inte heller går att kvantifiera effekterna som pandemin kan komma att få på Genovas intjäning, verksamhet och ställning på längre sikt. Hittills har dock Covid-19 haft en hanterbar påverkan på Genova och Bolagets 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 över 70 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Hyresinbetalningar

Genovas hyresgäster påverkas dock, liksom samhället i stort, av Covid-19. Av Genovas årshyresintäkter om 226 miljoner kronor förfaller 62 procent till betalning kvartalsvis i förskott och 38 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, motsvarande 5 procent av kvartalshyror för det andra kvartalet. Av de justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 31 mars 2020 hade 96 procent erhållits den 16 april, vilket är i linje med normalt utfall.

Projektutveckling

Genovas samtliga projekt löper på i stort sett enligt plan, och Bolaget ser för närvarande inte några materiella förseningar. I de fall där det finns risk för leveransförseningar av material undersöks alternativa möjligheter. I dagsläget är bedömningen att befintliga tidsplaner håller. Genova har en stabil finansiell ställning och god likviditet. Likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter uppgick till 403,5 Mkr den 31 mars 2020. Krediter som förfaller de närmaste 12 månaderna uppgår till 258 Mkr. Av dessa 258 Mkr har cirka 210 Mkr refinansierats efter perioden och förlängts till 2024.

- Genova beslutar att ändra redovisningsprinciper avseende konsolidering och intäktsredovisning för bostadsrättsföreningar. Ändringarna tillämpas från 2020 men har beaktats i dessa omarbetade finansiella rapporter, se not 37.
- Genova tillträdde den 8 maj fastigheten Skarpnäs 6:12 i Nacka.
- Genova har avtalat om att förvärva samhällsfastigheten Flogsta 47:1 i Ekeby, Uppsala, till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr. De största hyresgästerna är Gluntens Montessoriskola, Stadsmissionens Skolstiftelse, Friskis & Svettis samt Uppsala kommun som tillsammans hyr över 90 procent av fastigheten. Den genomsnittliga hyresdurationen är på 2,9 år. Den totala hyresintäkten uppgår årligen till cirka 26 Mkr. Tillträde är planerat till den 30 oktober 2020.
- Genova tillträdde den 1 juni fastigheten Jungfrun 4 i Norrtälje.

Revisorsrapport avseende finansiella rapporter över historisk finansiell information



Revisors rapport avseende finansiella rapporter över historisk finansiell information

Rapport från oberoende revisor

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

Rapport om koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av koncernredovisningen för Genova Property Group AB (publ) för den period om tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2019. Bolagets koncernredovisning ingår på sidorna 123 – 159 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019, 31 december 2018 samt 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för vart och ett av de tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2019 enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

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 2019 till 3 661 Mkr, vilket utgör 72 % av koncernens totala tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Bolaget låter göra externa värderingar två gånger per år på samtliga förvaltningsfastigheter varav en av dessa alltid sker i anslutning till årsskiftet. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet genom användning av kassaflödesmetoden som baseras på antaganden och bedömningar såsom hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, diskonteringsränta och avkastningskrav. Avkastningskraven är specifika per fastighet och bestäms genom analys av genomförda transaktioner samt fastighetens marknadsposition. Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision av koncernen.

För beskrivning av bolagets värderingsprinciper för förvaltningsfastigheter se not 2 Redovisningsprinciper samt noterna 4 och 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 interna process kring fastighetsvärdering. Vi har för ett urval av fastigheter granskat värderingsmodellen och input i form av hyresintäkter, driftskostnader och investeringar mot avtal, historiskt utfall samt beslutade investeringsplaner. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi granskat rimligheten i antaganden om diskonteringsränta, avkastningskrav, hyresutveckling, vakans, inflation och drifts- och underhållskostnader.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Intäktsredovisning

Beskrivning av området

Koncernens intäkter från nyproduktion av bostadsrätter redovisas över tid och uppgår innevarande räkenskapsår till 26 Mkr. Intäkter redovisas baserat på färdigställandegraden som beräknas utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt prognostiserade kostnader. Denna modell kräver att bolaget har en effektiv process för att bedöma den totala kostnaden för projektet.

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

För beskrivning av bolagets intäktsredovisning se not 2 Redovisningsprinciper.

Hur detta område beaktades i revisionen

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och 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 koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om 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.

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.

Ängelholm den 5 juni 2020

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Värderingsutlåtanden

Nedanstående värderingsutlåtanden avseende Genovas fastigheter har utfärdats av CBRE och Newsec på uppdrag av Genova. CBRE och Newsec är två oberoende sakkunniga värderingsinstitut och har samtyckt till att respektive värderingsutlåtande tagits in i Prospektet. Information i nedanstående värderingsutlåtanden har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att respektive värderingsutlåtande utfärdades.

CBRE:s värdering av de 20 förvaltningsfastigheter som de har värderat uppgick per den 31 mars 2020 till 2 288,8 Mkr, Newsecs värdering av de 23 förvaltningsfastigheter som Newsec har värderat per den 31 mars 2020 uppgick till 1 309,5 Mkr och Newsecs värdering av den förvaltningsfastighet (Upplands-Bro Viby 19:3) som Newsec har värderat per den 31 december 2019 uppgick till 160,0 Mkr. Genovas bokförda värde för dessa förvaltningsfastigheter per den 31 mars 2020 uppgick till 4 097,5 Mkr. Differensen om motsvarande 339,2 Mkr förklaras enligt följande:

- Avseende fastigheten Lidingö Stapelbädden 3 beaktar Genovas bokförda värde per den 31 mars 2020 det underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr som låg till grund för Genovas försäljning av 50 procent av aktierna i det bolag som äger fastigheten Lidingö Stapelbädden 3. CBRE:s värdering av Lidingö Stapelbädden 3 per den 31 mars 2020 uppgår till 200,0 Mkr, medan Genovas bokförda värde av förvaltningsfastigheten per den 31 mars 2020 uppgår till 350,0 Mkr.
- Avseende fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3 beaktar Genovas bokförda värde per den 31 mars 2020 det underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr som låg till grund för Genovas försäljning av 30 procent av aktierna i det bolag som äger fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3 till K2A. Newsecs värdering av Upplands-Bro Viby 19:3 per den 31 december 2019 uppgår till 160,0 Mkr, medan Genovas bokförda värde av förvaltningsfastigheten per den 31 mars 2020 uppgår till 350,0 Mkr.

VÄRDERINGSRAPPORT



CBRE Sweden AB
Jakobsbergsgatan 16
111 44 Stockholm
Sweden

Rapportdatum	3 juni 2020.
Uppdragsgivare	Genova Property Group AB Smålandsgatan 12 111 46 Stockholm För kännedom: Peter Lövgren ("Genova") Carnegie Investment Bank AB Regeringsgatan 56 111 56 Stockholm i dess egenskap av Sole Global Coordinator.
Värderingsobjekt	Fastigheter listade i tabellen i bilaga A.
Fastighets- beskrivning	Kontor, industri, lager, handel och övrigt.
Syfte med ägande	Investering.
Uppdrag	Att marknadsvärdera fastigheterna per 31 mars 2020 i enlighet med uppdragsbrevet daterat 19 maj 2020.
Värdetidpunkt	31 mars 2020. Med hänvisning till RICS Global Valuation Practice Statement 3 2.2 (f) 2, vid utfärdandet av denna värderingsrapport på ovanstående rapportdatum har ingen hänsyn tagits till förändringar i fastighetens omständigheter eller till marknadsförändringar som kan ha inträffat sedan värderingsdatumet

Typ av värderare

Extern, som definieras i RICS Valuation – Global Standards 2020

Syfte

CBRE är införstådda med att värderingsrapporten och bilagor till denna (tillsammans "Värderingsrapporten") kommer att ingå i ett prospekt ("Prospektet") vilket ska offentliggöras av Genova i samband med en flytt av Genovas preferensaktie från Nasdaq First North Premier Growth Market till huvudlistan på Nasdaq Stockholm.

I enlighet med RICS Valuation – Professional Standards (2020) ("Red Book") har CBRE gett särskilda upplysningar i samband med detta uppdrag och vår relation till Genova.

Marknadsvärde för 20 värderingsobjekt per 31 mars 2020

SEK 2 288 800 000 (TVÅ MILJARDER TVÅHUNDRAÅTTIOÅTTA MILJONER ÅTTAHUNDRA TUSEN SVENSKA KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt.

Genovas Sole Global Coordinator har godkänt att redovisning av marknadsvärde är lämpligt trots att Genova redovisar enligt IFRS. CBRE bekräftar att marknadsvärdet enligt ovan är samma som "Fair Value" i syfte för finansiell rapportering enligt internationell finansieringsstandard.

CBREs uppfattning av marknadsvärde är baserat på uppdragets omfattning och värderingsantaganden och har primärt baserats på nyligen genomförda jämförelseförsäljningar utan partsrelationer.

CBRE har värderat fastigheterna individuellt. Ingen premium eller rabatt läggs till det sammanlagda värdet av de enskilda fastigheterna i det fall att hela eller delar av portföljen släpps ut på marknaden vid någon tidpunkt.

För att tydliggöra, fastigheterna är värderade som fastigheter och värdet representerar 100 % av marknadsvärdet hos tillgången.

Det finns inga negativa värden att rapportera.

CBRE är skyldiga att visa fördelningen mellan fastigheter upplåtna med äganderätt respektive tomträtt.



Tenure	No of assets	Fair Value
Freehold	17	2 028 700
Leasehold	3	260 100

Åtta fastigheter har ett marknadsvärde som överstiger 5 % av det samlade marknadsvärdet av portföljen, se bilaga C för mer detaljer om dessa.

Rapportformat

Bilaga A i denna värderingsrapport innehåller en tabell över fastigheterna. Bilaga B innehåller fastighets detaljer och marknadsvärde av portföljen.

Denna rapport innehåller totalt 19 sidor.

Värderingsstandard

Värderingen har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard (RICS Valuation – Professional Standards (2020) ("Red Book"). Varje värdering grundar sig på värderingsobjektets egenskaper, vilka beskrivs i de enskilda värderingsrapporterna.

Värderingarna uppfyller kraven inom internationell värderingsstandard. Denna Värderingsrapport är upprättad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA-uppdateringen av Kommittén för Europeisk Värdepapperstillsyns (CESR) rekommendationer för konsekvent implementering av Europeiska Kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet.

CBRE bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fackmannamässigt sätt. Där kunskapen och kraven enligt "Red Book" har uppfyllts av mer än en värderare inom CBRE bekräftar CBRE att en lista med dessa värderare finns i underlagsmaterialet, tillsammans med en bekräftelse på att varje namngiven värderare uppfyller kraven i "Red Book".

Väsentliga förändringar

CBRE bekräftar härmed att vid tidpunkten för denna värderingsrapport:

(i) har CBRE inte fått kännedom om (efter att gjort förfrågan hos Genova) någon väsentlig förändring efter 31 mars 2020 hos enskilda fastigheter som täcks av vår värderingsrapport, och finns i Genovas ägande per 20 maj 2020, och som i vår mening skulle ha väsentlig



påverkan på det samlade värdet på portföljen vid dagens datum, och

(ii) i relation till marknadsförutsättningar och förändringar i fastighetsmarknaden där värderade fastigheter ingår, och baserat på gjorda transaktioner med jämförbara objekt och oberoende publicerad data, i samtliga fall sen 31 mars, vi inte anser att förändringar i de fastigheter som omfattas av värderingen utgör en väsentlig förändring av det samlade marknadsvärdet av portföljen.

Antaganden

Ett antal antaganden har gjorts vad gäller upplåtelseform, nyttjanderätter, planförhållanden samt skick och underhållsbehov av värderingsobjekten – inklusive mark och grundvattenföreningar. Dessa antaganden redovisas nedan.

Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig kan även det bedömda värdet vara felaktigt och värderingen bör då utföras igen med den korrekta informationen.

Vid värderingar utförda utan besiktning kan ej hänsyn tas till byggnadens fysiska standard eller dess lägesfunktion.

Avvikelse från standardantagande

Inga.

Värderingsmetodik

Fastigheterna har värderats med kassaflödesmetoden. Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstart.

Antaganden gällande inflationsutvecklingen har baserats på prognoser från Konjunkturinstitutet, Riksbankens inflationsmål samt marknadsobservationer. Baserat på ovanstående har antagits en inflationsutveckling om 2 procent 2020 och framåt.

Vi har antagit kalkylräntor och direktavkastningskrav för varje enskild fastighet.

Vi har även tagit ortsprismetoden (marknadsvärde per kvadratmeter) i beaktande.



Det är i Sverige praxis att sälja kommersiella fastigheter genom bolagstransaktioner. Denna praxis dikterar därför grunden för marknadsvärdet.

I händelse av en fastighetstransaktion är köparen skyldig att betala stämpelskatt (för närvarande 4,25 %) och eventuell reavinstskatt.

ESMA 130 (vi)

ESMA 130 (vi) kräver att CBRE kommenterar värdena i den senaste offentliga redovisningen från Genova per 31 december 2019, vilket prospektet baseras på.

Värdena inkluderade i redovisningen per 31 december 2019 är inte alla bedömda av CBRE. Genova har enligt den senaste offentliga redovisningen använt två externa värderingsbolag för värdering av fastigheterna och med dessa värderingar som grund har hela portföljen vid denna tidpunkt ett värde av 4,42 miljarder SEK, för de 43 fastigheterna.

Skillnader i värde mellan de av CBRE bedömda marknadsvärdena per 31 mars 2020 och Genovas värdering per 31 december 2019 kan bero på olika faktorer så som förändringar på marknaden, förändringar i de enskilda fastigheternas relativa läge, förändringar till följd av detaljplanering, fysiska förändringar hos de enskilda fastigheterna, hyresförändringar och olika värderingsantaganden.

Marknads villkor

Värdena som anges i denna rapport representerar vår objektiva syn om Fair value i enlighet med definitionen ovan från vid värdetidpunkten. Detta förutsätter bland annat att fastigheterna hade marknadsförts ordentligt och att tillträde sker på värdetidpunkten.

Värderare

Värderingsobjekten har värderats av värderare som har erforderlig kompetens för uppdraget i enlighet med RICS Valuation – Professional Standards (2020).

Oberoende

De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvudet för detta uppdrag till CBRE Sweden AB, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB. Det förväntas inte att denna situation kommer att förändras under resterande del av räkenskapsåret 2020. Vi bekräftar att vi inte har några intressen i Genova eller fastigheterna.

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till



fastighetens marknadsvärde.

Vi känner inte till någon intressekonflikt i samband med utförandet av detta uppdrag och Genova har bekräftat för oss att inte heller de anser att en intressekonflikt föreligger.

Upplysningar

I enlighet med "Red Book" ger vi följande upplysningar:

CBRE har genomfört värderingsuppdrag åt Genova under de senaste 10 åren på årlig och halvårig basis för bokföringsändamål.

Ansvar

I enlighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet, är vi ansvariga för informationen i denna värderingsrapport och accepterar ansvaret för informationen i denna rapport och bekräftar att så vitt vi känner till (efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet) är uppgifterna i denna värderingsrapport överensstämmande med fakta och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna värderingsrapport uppfyller punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för den konsekventa implementeringen av Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet.

Med undantag av skyldigheter uppkomna under ovan nämnda Förordning (EG) No. 809/2004, accepterar vi inga skyldigheter och tar inget ansvar för förlust som åsamkats som ett resultat av eller uppstått på grund av denna värderingsrapport, vilket enbart ges i syfte att följa bilaga I punkt 23.1 av Prospektdirektivets reglering, samtycke till inkludering i Prospektet.

Värdeutlåtandets användande

Värderingar och rapporter från CBRE är strikt konfidentiella och enbart avsedda för den part som de riktar sig till för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll så som anges i "Ansvar" ovan.

Ingen tillit kan läggas till innehållet i denna värderingsrapport av någon part för annat ändamål än i samband med värderingens syfte.



Publicering

Varken hela eller delar av denna rapport eller hänvisning till denna, kan ingå i offentliga dokument, offentlig förklaring, eller offentliggöras på annat sätt eller muntligen lämnas till tredje part utan ett skriftligt godkännande av CBRE gällande form och sammanhang för publicering eller utlämnande.

Före denna värderingsrapport, eller någon del av rapporten, beskrivs muntligt/skriftligt till tredje part, måste CBRE skriftligen godkänna formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådan publicering eller utlämnande kommer inte tillåtas om den inte, i förekommande fall innehåller de förutsättningar som anges i denna Värderingsrapport. För att tydliggöra, sådana godkännanden krävs oberoende om CBRE anges med namn eller huruvida innehållet i denna rapport kombineras med andra rapporter.

Någon reproduktion av, eller referens till, den här rapporten kommer inte att beviljas om denna inte innehåller tillräckliga referenser till eventuella avsteg från Royal Institute of Chartered Surveyors värderingsstandard eller villkoren för värdebedömningen, vilka specificeras i den här rapporten.

Väsentlig Värderingsosäkerhet med anledning av Coronaviruset (COVID-19)

Utbrottet av det nya Coronaviruset (COVID-19) förklarades av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "Global Pandemi" den 11 mars 2020, vilken har påverkat de globala finansmarknaderna. Resebegränsningar har införts i många länder. I Sverige har aktiviteten på marknaden inom alla sektorer påverkats, och vid tillfälle för värdetidpunkten anser vi att vi inte kan lita på tidigare jämförbara transaktioner och bevis från marknaden fullt ut när vi gör vår bedömning av värdet. I själva verket, innebär detta att vi med hänsyn till responsen från COVID -19 står inför en ytterst ovanlig samling av omständigheter att basera vår bedömning på. Våra värderingar baseras därför på grunderna av en "material valuation uncertainty" (fritt översatt Väsentlig värderingsosäkerhet) som anges i VPGA 10 i RICS Valuation – Global Standard. Följaktligen, att förlita sig på värderingen under den ökade osäkerheten som råder är i viss omfattning



osäkert, och en högre grad av försiktighet än normalt bör tillämpas. Med hänsyn till den okända framtida påverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi därför er att aktualisera värdet av fastigheten mer frekvent under rådande förhållande.

Försiktighet rekommenderas när man förlitar sig på denna värdering.



Med vänlig hälsning,



Daniel Holmkvist MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
RICS Registered Valuer
Head of Valuation

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

Med vänlig hälsning,



Jacob Edin

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
Associate

För och på uppdrag av CBRE Sweden AB

CBRE

UPPDRAGETS OMFATTNING & INFORMATIONSKÄLLOR

Informationskällor	Vi har utfört uppdraget baserat på information tillhandahållen av Genova vilka vi har antagit vara korrekta och heltäckande.
Fastigheterna	Vår rapport innehåller en kort sammanställning över de fastigheter som legat till grund för värderingen, se bilaga B.
Besiktning	CBRE har besiktigat fastigheterna löpande för värdering inför bokslutsändamål. Åtta av fastigheterna har besiktigats inom en 12 månaders period från värdetidpunkten.
Areor	CBRE har ej mätt upp värderingsobjektet utan förlitat sig på de areauppgifter som tillhandahållits av Genova och dess rådgivare. Samtliga areor som omnämns i denna rapport är approximativa.
Miljöfrågor	Ingen kontroll har utförts av historisk eller nuvarande användning av värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter, i syfte att upptäcka miljöskador. I denna rapport har antagits att det inte existerar några miljöskador. CBRE har inte utfört någon undersökning i historisk eller nutida användning av fastigheterna, inte heller för intilliggande mark i syfte att fastställa risken för fel och har därför antagit att fastigheterna är fria från fel.
Installationer	CBRE är införstådda med att alla huvudsakliga installationer, så som VA, el etc, finns inom fastigheterna. Inga av dessa installationer har testats av oss.
Tekniskt skick	CBRE har inte utfört byggnadsundersökningar, testat installationer, gjort egna markundersökningar, undersökt byggnadsdelar av trä, delar som täcktes, oexponerade eller oåtkomliga delar, eller låtit utföra undersökningar för att få reda på om skadliga eller farliga material eller tekniker har använts, eller finns i någon del av värderingsobjektet. Någon försäkran om att fastigheten är fri från fel kan därför inte ges.

CBRE

Planförhållanden

CBRE har förlitat på utdrag från FDS och antagit att fastigheten stämmer överens med gällande stads- och/eller detaljplan.

**Lagfart,
upplåtelseform och
nyttjanderätter**

Uppgifter avseende lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter har erhållits. Generellt sett har vi varken gått igenom eller haft tillgång till alla servitut, nyttjanderätter eller annan liknande dokumentation. I de fall där uppgifter från servitut, nyttjanderätter eller andra dokument nämns ska det ses som vår tolkning av dessa dokument. Det bör dock betonas att ansvaret för tolkningen av dessa dokument (inklusive relevanta servitut, hyresavtal och bygglov) ligger hos läsarens juridiska rådgivare.

Någon kreditupplysning i syfte att undersöka hyresgästernas finansiella ställning har inte gjorts. Om hyresgästens finansiella situation varit allmänt känd har CBRE tagit hänsyn till detta i värdebedömningen.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Introduktion

Ett antagande är enligt bilaga 3 i "Red Book" definierat som: "en förutsättning som antas vara sann" ("ett antagande").

Antaganden är fakta eller villkor som påverkar värderingen. Antaganden görs när det är rimligt för värderaren att godta att något är sant utan behov av särskild utredning.

Genova och CBRE bekräftar att våra antaganden är korrekta så vitt Genova och CBRE är medvetna om. I händelse av att något av dessa antaganden visar sig vara inkorrekt bör värderingarna göras om. De huvudsakliga antaganden som har gjorts är angivna i denna Värderingsrapport.

För att tydliggöra, gjorda antaganden påverkar inte överensstämmelsen med definitionen av marknadsvärde enligt "Red Book".

Marknadsvärde

Varje värdering har genomförts enligt definitionen av "marknadsvärde", vilket definieras som:

"Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för värderingsobjektet vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer efter ordentlig marknadsföring och där båda parter varit välunderrättade, agerat rationellt och utan tvång."

"Fair Value" i redovisningssyfte enligt IFRS motsvarar "marknadsvärde".

Värderingen representerar den siffra som skulle återfinnas i ett hypotetiskt köpekontrakt på värderingsdagen. I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring. Förvärvskostnader har ej beaktats i värderingen. Värdena är angivna utan avdrag för stämpelskatt.

Ingen hänsyn har tagits till internhyreskontrakt eller internavtal, inte heller inteckningar, skuldebrev och liknande avgifter.

Bidrag från stat och Europeiska Gemenskapen har inte beaktats.



Beskattning, kostnader och realiseringskostnader

I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring.

Värderingen reflekterar inte köparens lagstadgade- och andra normala förvärvskostnader.

Moms

Vi har inte blivit underrättade om huruvida fastigheterna är föremål för moms.

Alla ekonomiska siffror i denna rapport är exklusive moms.

Bruttohyra

Utgående bruttohyror i denna rapport är den hyra som betalas enligt hyreskontraktet. Utgående bruttohyror omfattar också, i förekommande fall, omsättningsbaserade hyror och hyrestillägg.

Fastigheterna

I de fall det varit lämpligt har butiks- och showroomfronter betraktats som en del av byggnaden. Byggnadstillbehör såsom hissar, rulltrappor, centralvärme och andra normala installationer har behandlats som en del av byggnaden och ingår i värderingarna.

Miljöfrågor

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

(a) värderingsobjektet belastas inte av miljöskuld och påverkas inte betydligt av existerande eller kommande miljölagstiftning;

(b) samtliga aktiviteter som utförs på värderingsobjektet och regleras i miljölagstiftning finns det erforderliga tillstånd för, utgivna av korrekt myndighet.

Energideklarationer

Vi har antagit att det finns en energideklaration för fastigheten i enlighet med lagen om energideklaration.

Tekniskt skick

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

(a) det finns inga onormala markförhållanden eller fornlämningar som markant kan påverka nuvarande eller framtida användning, projekt eller värde av värderingsobjektet;

(b) värderingsobjektet är fri från röta, insektsangrepp samt strukturella eller latent fel;

Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter

(c) inga idag kända skadliga eller farliga material, eller ifrågasatta tekniker, inklusive men inte begränsat till kompositpaneler, har använts vid byggnationen, renoveringar eller tillbyggnationer av värderingsobjektet, och

(d) installationerna, inklusive tillhörande kontrollanordningar och programvaror är i funktionsdugligt skick och felfria.

Om inget annat framgår av rapporten, och i avsaknad av uppgifter om motsatsen, har följande antagits:

(a) värderingsobjektet åtnjuter en lämplig upplåtelseform som går att marknadsföra och är fri från belastningar och begränsande villkor,

(b) alla byggnader har uppförts i enlighet med byggnadslov och åtnjuter permanent bygglov eller erforderliga lov för nuvarande användning;

(c) värderingsobjektet påverkas inte i någon högre grad av detaljplane- eller vägförslag;

(d) samtliga byggnader uppfyller relevanta lag- och lokala myndighetskrav, inklusive byggnad, brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser;

(e) endast mindre eller oväsentliga kostnader kan bli aktuella om förändringar eller modifieringar är nödvändiga för att nyttjarna av varje värderingsobjekt ska följa relevant lagstiftning om handikappanpassning.

(f) det finns inga förändringar utförd av hyresgäst som väsentligt kommer att påverka den hyra som kan uppnås efter omförhandling eller hyreskontraktets utgång;

(g) hyresgästerna kommer att uppfylla de skyldigheter de åtagit sig under nuvarande hyreskontrakt;

(h) det finns inga restriktioner eller andra inskränkning i hyresavtalen som påverkar värdet negativt;

(i) i förekommande fall, tillstånd att överlåta värderingsobjektet kommer inte att förvägras av hyresvärden/fastighetsägaren, och

(j) alla lokaler som är outhyrda eller uthyrda till förvaltningen blir vid en hypotetisk försäljning tillgängliga för uthyrning.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

Tekniskt skick

Bedömningen av Fair Value baseras på framtida kassaflöden, som återspeglar normala marknadsförväntningar med hänsyn till tidigare siffror från fastigheten eller jämförbara transaktioner. Värderingsparametrarna har bedömts av CBRE med bästa bedömning baserat på informationen från Akehus.

Administrationskostnader

För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har administrationskostnader mellan 5 till 25 sek per kvm tillämpats.

Drift och underhållskostnader

De årliga kostnaderna per kvadratmeter som antagits för denna värdering är genomsnittliga siffror för den berörda typanvändningen och bedömdes på grundval av erfarenheter från CBRE-analys av kostnader för liknande byggnader från tredje part och faktiska kostnader erhållna från fastighetsägaren. De tar hänsyn till nödvändiga kostnader för långsiktig drift och underhåll av fastigheterna. De drift- och underhållskostnader som tillämpats i värderingen är mellan 5 sek per kvm till 310 sek per kvm

Fondering till planerat underhåll

För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har kostnader för fondering till planerat underhåll mellan 0 till 80 sek per kvm tillämpats

Inflation

Kassaflödesmetoden som tillämpats inkluderar en inflation om 2,0% under kassaflödesperioden. Bedömningen grundas på konsensus bedömningar och Riksbankens mål för inflationen.

Kalkylränta

Kalkylräntan härleds från direktavkastningskravet som uppnåtts i transaktioner med liknande fastigheter som observerats av CBRE och återspeglar marknadssituationen såväl som avkastningsförväntningarna för en potentiell investerare. Det inkluderar antaganden om hyrestillväxt implicit. Kalkylräntan, som uttryckligen återspeglar hyrestillväxten i kassaflödena, härrör från direktavkastningskravet plus den genomsnittliga hyrestillväxten.



Kalkylräntan och direktavkastningskravet justeras individuellt för varje fastighet som värderas utefter följande kriterier:

- kvalitet på platsen
- efterfrågan och värden på den relevanta lokala fastighetsmarknaden
- utsikterna för den lokala marknaden
- utveckling av hyror och priser (avkastningskompression)
- den nuvarande uthyrningssituationen i fastigheten
- tillgångens art, storlek och skick
- ytterligare riskjusteringar

Direktavkastningskravet används för att beräkna nettohyresintäkterna efter kassaflödesperioden ("Restvärde"). Denna nettointäkt innefattar de antagna hyresintäkterna vid den tiden minus de icke vidarefaktureringsbara kostnaderna och vakansen.

De resulterande nuvärdena kontrollerades mot vår CBRE-transaktionsdatabas samt officiella databaser för transaktioner. Om resultaten av våra DCF-beräkningar i särskilt fall visade sig inte återspegla "Fair value" för en enskild byggnad, justerades beräkningen med hjälp av en förändring i diskonteringsräntan och kapitaliseringsgraden med hjälp av expert och erfaren bedömning.

Hyror

Hyresutvecklingen har bedömts följa inflationen under kalkylperioden.

Långsiktig vakans

Vi har antagit i värderingen den strukturella vakansgraden i intervall från 3,0% till 7,0% på tillgångsnivå.

Transaktionskostnader

I Sverige är det praxis att sälja kommersiella fastigheter genom att sälja alla aktier i företaget som äger tillgången. Det är också vanlig praxis bland svenska värderingar att rapportera värdet utan att ta hänsyn till säljarens eller köparens kostnader.

Bilaga A: Fastighetslista

Fastighet	Kommun	Äganderätt/ Tomträtt
Kyddgården 6:3	Enköping	Äganderätt
Veddesta 5:12	Järfalla	Äganderätt
Stapelbadden 3	Lidingö	Äganderätt
Gustavshem 6	Lund	Äganderätt
Nordanvinden 3	Lund	Äganderätt
Rivan 1	Lund	Äganderätt
Blöknäs 1:978	Nacka	Tomträtt
Sicklaön 37:45	Nacka	Äganderätt
Sicklaön 393:4	Nacka	Äganderätt
Solsidan 52:1	Nacka	Äganderätt
Tatby 2:22	Nacka	Tomträtt
Gördelekaren 5	Norrälje	Äganderätt
Sjöborren 5 & 6	Sollentuna	Äganderätt
Drevren 1 & 2 Och Dvärgspetsen 1	Stockholm	Äganderätt
Lillsåtra 2	Stockholm	Tomträtt
Nacksta 5:77	Sundsvall	Äganderätt
Boländerna 21:4	Uppsala	Äganderätt
Luthagen 13:2	Uppsala	Äganderätt
Del av Vrå 1:392	Knivsta	Äganderätt
Viby 19:29; Viby 19:33	Upplands-bro	Äganderätt

Bilaga B: Samansällning värderade fastigheter

Värdesammansättning Genova 2020-03-31																	
Fastighet	Kommun	kvm	Totalt byggnat	varav byggnat (exkl. dyra år 1)	Restvärde	Direktav. (%)		Utgående dyra år 1		Utgående hyra år 1 (Tkr)*		Kostnader Totalt (kr/kvm)		Hyresvärde* Tkr	Drifnetto (Tkr)	Initial Värdeans (%)	
						A-r 1	Sista året	Totalt	Totalt	Diff. inkl admin	Underhåll	Tkr	2020				
Kryddgården 6:3	Enköping	8 730	137 000	-	15 693	5,9	7,97	7,97	1 177	-	10 278	171	4,5	10 586	6 292	0,0	5,6
Veddesta 5:12	Lärnäs	5 600	205 000	-	36 607	5,2	7,25	7,25	2 031	-	11 372	27	0	11 372	5 500	0,0	5,0
Slättbacken 3	Lidingö	11 846	200 000	69 120	11 048	5,3	7,36	7,36	648	-	7 497	61	15	8 035	4 520	4,1	3,0
Gustavsthem 6	Lund	4 603	82 500	-	17 923	6,5	8,63	8,63	1 467	-	6 497	155	6,5	6 965	4 064	4,1	5,0
Nordenvinden 3	Lund	2 591	37 500	-	14 473	6,5	8,63	8,63	1 245	-	3 223	242	8,0	3 467	1 747	0,0	5,0
Rvan 1	Lund	1 484	21 600	-	14 690	6,4	8,53	8,53	1 289	-	1 913	280	50	2 078	1 073	0,0	5,0
Börnsås 1:978	Neckå	488	23 500	-	47 198	4,0	5,00	6,08	2 582	-	1 136	300	50	1 136	689	0,0	3,0
Sicklaön 37:45	Neckå	2 799	60 500	-	21 615	5,8	7,87	7,87	1 590	-	4 450	187	30	4 450	2 187	0,0	5,0
Sicklaön 38:34	Neckå	3 895	115 000	55 800	15 199	6,5	8,63	8,63	1 309	-	5 100	195	40	5 100	3 065	0,0	7,0
Södelän 52:1	Neckå	1 254	11 500	-	9 171	5,5	7,61	7,61	598	-	700	27	15	721	485	0,0	5,0
Tälly 2:22	Neckå	532	21 600	-	40 571	4,0	5,00	6,08	1 853	-	987	572	4,5	1 145	572	0,0	3,0
Gordenstegen 5	Norrålle	5 053	52 400	-	10 370	7,0	9,14	9,14	1 952	-	5 016	170	50	5 272	2 861	5,0	7,0
Sjöbornen 5 & 6	Sämlunda	2 574	111 000	-	43 124	5,2	7,25	7,25	2 388	-	6 097	30	0	6 097	3 432	16,9	4,5
Drevem 1 Och Därringssten 1	Stockholm	3 979	94 000	-	23 627	5,8	7,87	7,87	1 604	-	5 801	257	5,5	6 062	3 432	16,9	4,5
Liljeåra 2	Stockholm	11 326	215 000	-	18 983	6,8	7,87	7,87	1 644	-	17 512	335	70	19 440	8 122	0,9	6,5
Närsta 5:77	Sundsvall	5 680	57 500	-	10 123	6,5	8,88	8,88	1 541	-	4 265	31	15	4 265	1 993	0,0	5,1
Bakdägen 21:4	Uppsala	10 068	182 000	18 000	16 289	6,5	8,58	8,58	1 356	-	13 651	227	40	13 668	7 859	0,0	5,1
Luthagen 13:2	Uppsala	10 785	352 000	-	32 638	5,0	7,10	7,10	1 862	-	19 450	325	65	22 091	12 659	3,3	3,2
Del av Vrå 1:392	Uppsala	4 955	253 000	-	47 023	3,9	6,02	6,02	1 928	-	9 953	77	60	10 177	6 556	0,0	3,0
Vby 19:29, Vby 19:33	Uppsala-pro	4 437	76 000	-	17 129	5,5	7,61	7,61	818	-	3 500	10	25	5 324	2 606	0,0	6,0
SUMMADELT		102 689	2 288 800	-	22 289				138 037						79 473		

* Inklusive övriga tillägg och omräkningslägg men exklusive fastighetskost



Bilaga C: Fastigheter som överstiger 5 % av det samlade marknadsvärdet för portföljen, per 31 mars 2020

De åtta fastigheterna hade en utgående hyra om 94,4 MSEK per år. Marknadshyran bedömdes uppgå till 100,5 MSEK. Det samlade marknadsvärdet för de åtta fastigheterna bedömdes uppgå till 1,639 miljarder SEK, per 31 mars 2020.

CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR

1. INLEDNING

- 1.1 I dessa Villkor kallas CBRE Sweden AB "vi", "oss" eller "vår" och kunden med vilken vi ingår avtal om tjänster kallas "ni" och "er".
- 1.2 Vårt ansvar är endast gentemot er och vi kommer att utföra våra tjänster med den rimliga noggrannhet, kompetens och aktsamhet som förväntas av behöriga och kvalificerade personer inom de relevanta områdena och som har erfarenhet av att utföra sådana tjänster och kommer vid vart tillfälle att agera i god tro.
- 1.3 Detta avtal är mellan er och CBRE Sweden AB. Ingen tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB kommer att ingå avtal direkt med er eller personligen åta sig juridiskt ansvar gentemot er avseende arbetet som utförts på uppdrag av CBRE Sweden AB. All korrespondens och annan dokumentation som skickas till er under uppdraget ska i allt väsentligt anses ha skickats på uppdrag av CBRE Sweden AB.
- 1.4 Våra tjänster och avgifter finns angivna i Uppdragsbrevet.
- 1.5 Villkoren för vårt uppdrag är bindande för er och för oss och kan endast ändras genom en mellan oss skriftlig överenskommelse som är skriftligen godkänd av era behöriga firmatecknare samt en av våra Directors eller behörig firmatecknare som har undertecknat vårt uppdragsbrev.

2. AVGIFTER OCH KOSTNADER

- 2.1 För det fall det förekommer någon väsentlig ändring i uppdragets omfattning, kommer vi skriftligen komma överens med er om en tilläggss- eller alternativ avgift.
- 2.2 Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska ni, utöver våra avgifter, ansvara för samtliga skäligen upparbetade direkta utgifter inklusive, utan begränsning, utgifter för reklam, kopiering, tryckkostnader, mailshots, signboards, fotografering, mottagnings, utskrift av ritningar, bud, resor, övernattning mm, samt allt slags marknadsföringsmaterial.
- 2.3 Om vi ansvarar för att ta fram marknadsföringsmaterial ska vi inhämta kostnadsförlägg för marknadsföringsmaterialet samt inhämta ert godkännande innan vi ådrar oss kostnaden.
- 2.4 Samtliga offererade avgifter i vårt uppdragsbrev är exklusive moms, vilket kommer att läggas till enligt gällande räntesats. Moms ska även betalas av er på utlägg och andra belopp, i förekommande fall.
- 2.5 För det fall vårt uppdrag av någon anledning avslutas, förbehåller vi oss rätten att ta betalt för utfört arbete (även om det inte är slutfört) i enlighet med den överenskomna avgiften för uppdraget eller enligt senare överenskomna versioner av avtalsvillkoren.

3. BETALNING

- 3.1 Våra fakturor förfaller till betalning enligt de betalningsvillkor som anges på fakturan.
- 3.2 Vid försening av betalning förbehåller vi oss rätten att debitera ränta i enlighet med Räntelagen (1975:635) samt ta betalt för alla skäligen indrivningskostnader som vi har upparbetat i samband med inkassering av utestående betalningar som ni är skyldiga oss.

4. KVALITETSKONTROLL OCH KLAGOMÅLSFÖRFARANDE

- 4.1 En ökad tillfredsställelse hos kunderna och en fortsatt förbättring är grundläggande förutsättningar för vårt system och vi kommer att sträva efter att förse er med förstklassig personlig service.
- 4.2 Meddela oss om ni anser att vi inte uppnår den höga standard som vi har satt när vi tillhandahåller tjänsterna. Vårt klagomålsförfarande omfattar en fullständig utredning av alla klagomål som vi tar emot och har utformats i enlighet med Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") etiska regler. Kopia av vårt klagomålsförfarande finns tillgänglig på beställning.

5. ANSVAR

- 5.1 All information som vi har tagit emot, eller kommer att ta emot, från er eller era representanter har ansetts, eller kommer att anses, fullständig och korrekt om inte annat anges.
- 5.2 I samband med detta uppdrag ska inte något utesluta eller begränsa en parts ansvar för dödsfall eller personlig skada som orsakats av den partens oaktsamhet, eller för missvisande information som lämnats i bedrägligt syfte.
- 5.3 Ingen part i uppdraget ska vara ansvarig gentemot den andra parten för i) några indirekta eller särskilda förluster eller skador, följdförluster eller

följdskador, oavsett hur dessa uppkommer, vare sig inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund eller ii) förlust av vinst, förlust av kontrakt, förlust av inkomst, ökade kostnader och utgifter eller slösaktiga utgifter, vare sig direkta eller indirekta.

- 5.4 Part ska ej vara ansvarig gentemot den andra parten för brist eller försening vid utförandet av dess skyldigheter enligt uppdraget då en sådan brist eller försening är på grund av faktorer utom rimlig kontroll.
- 5.5 Vårt maximala sammanlagda ansvar gentemot er till följd av, eller i samband med, detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) oavsett hur det uppkommer, ska inte under några omständigheter överstiga det lägre av: (i) 25% av värdet på den fastighet som uppdraget avser (vid tidpunkten för detta uppdrag samt på grundval av det som anges i uppdraget eller, om inget anges, marknadsvärdet enligt RICS:s definition); eller (ii) ett belopp motsvarande CBRE Sweden AB:s arvode för utförandet av Uppdraget; eller (iii) 25 gånger prisbasbeloppet eller dess motsvarighet på dagen för värderingen.
- 5.6 Vi har inget ansvar för eventuella förseningar eller misslyckande att tillhandahålla tjänsterna i enlighet med detta uppdrag i den mån att en sådan försening eller ett sådant misslyckande orsakas av antingen er eller en tredje part för vilken ni är ansvarig. Ifall vi är ansvarig part tillsammans med andra, ska vårt ansvar begränsas till den andel av förlusten som rimligen kan tillskrivas oss under förutsättning att alla andra parter betalar den förlustandel som hänförs till dem (oavsett om de gör det eller ej).
- 5.7 Ni godkänner att ni ej kommer att framställa något krav med anledning av detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) gentemot någon tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB.

6. DOKUMENT

- 6.1 Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska samtliga immateriella rättigheter i alla rapporter, ritningar, konton och annan dokumentation som har upprättats ("Dokumenten") eller framställts av oss i samband med uppdraget (inklusive utan begränsning kalkyler, databaser, elektronisk post eller någon annan elektroniskt framställd eller bevarad dokumentation) tillhöra oss.
- 6.2 Vi beviljar er härmed en oåterkallelig, royaltyfri, världsomfattande licens att använda, kopiera och reproducera Dokumenten. Vi ska ej vara ansvariga för Dokumentens användning i annat syfte än vad de var avsedda för.
- 6.3 Ni har ej tillåtelse att inkludera Dokumenten eller någon del därav i ett prospekt eller annan publikation. I händelse att vi, skriftligen, samtycker till att ni hänvisar till något av Dokumenten i ändamål avsedda för granskning av andra parter, får ni inte distribuera, arkivera eller på annat sätt göra sådant material tillgängligt förrän ni har försett oss med fullständiga kopior av det ni avser göra tillgängligt samt fått vårt skriftliga godkännande. Ni är ersättningsskyldiga gentemot oss för eventuella kostnader och utgifter, inklusive advokatkostnader, som uppkommer till följd av juridisk granskning av det material ni ska göra tillgängligt. Om ni begär vårt godkännande för att använda eller publicera Dokumenten eller någon del däri (inklusive alla värderingar som finns i dem) för tredje part måste ni ge oss ett prov på text och layout och identifiera det avsedda forumet och mottagarna. Om vi godkänner utgivningen får ni inte avvika från det vi godkänner.

7. UPPHÖRANDE

- 7.1 Våra tjänster i enlighet med uppdragets villkor ska upphöra i någon av följande situationer:
 - 7.1.1 När arbetet är slutfört; eller
 - 7.1.2 Om båda parter anser att det inte ligger i parternas bästa intresse att vi fortsätter att agera på ert uppdrag; eller
 - 7.1.3 Om ni inte betalar våra fakturor när de förfaller till betalning, eller vi skäligen förutser att så blir fallet; eller
 - 7.1.4 Med omedelbar verkan om antingen ni eller vi blir föremål för sanktioner eller där det skulle komma att vara olagligt eller strider mot de andra parternas intressen att fortsätta arbeta tillsammans; eller
 - 7.1.5 Om någon av oss blir insolvent, eller att en konkursförvaltare, likvidator, förvaltare eller tvångsförvaltare har utsetts; eller
 - 7.1.6 Om någon av oss upphör eller hotar med att upphöra med sin verksamhet.

8. TILLÄGGSVILLKOR

CBRE Sweden AB, org.nr. 556446-8618

Allmänna villkor (sid 2 av 2)

- 8.1 Endast värderingsuppdrag – Vid värdering av en fastighet eller en fastighetsportfölj på uppdrag av er hänvisas till bifogade Tilläggsvillkor för Värderingsuppdrag.

9. PENNINGTVÄTTSBESTÄMMELSER

- 9.1 Vi har enligt lag en skyldighet att utföra obligatorisk rapportering, registerföring och processer för kundidentifiering. Vi kommer att försöka att kontrollera era uppgifter elektroniskt, inklusive, i förekommande fall, identifiera era moderbolag, större aktieägare, verkliga huvudmän och styrelsemedlemmar. I vissa fall kan vi behöva be er om viss dokumentation för att säkerställa att vi följer reglerna. Då sådan information efterfrågas ska ni förse oss med den omgående så att vi kan fortsätta att tillhandahålla er våra tjänster. Vi ska ej vara ansvariga gentemot er eller någon annan part för någon försening eller försummelse i utförandet av tjänsterna som kan orsakas av vår skyldighet att följa sådana krav.
- 9.2 Ni representerar, åtar er och garanterar att alla pengar i er ersättning för vårt uppdrag (om sådana finns) härrör från legitima källor och inte är relaterade till intäkter från brott, penningtvätt eller annan olaglighet, varken direkt eller indirekt.

10. ALLMÄNT

- 10.1 Vi ger inte juridisk rådgivning. Vid behov bör ni söka juridisk rådgivning från era advokater. Vi har inget ansvar för innehållet i erhållen juridisk rådgivning.
- 10.2 Vi innehar en yrkesansvarsförsäkring (vilken är tillgänglig på begäran).
- 10.3 Vi följer Dataskyddsförordningen ("GDPR") samt Lag (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning i dess lydelse med anledning av era personuppgifter. Om ni kräver att vi behandlar personuppgifter under uppdragets gång (där ni är

personuppgiftsansvariga och vi är personuppgiftsbiträde) ska bestämmelserna i bilagan "Bilaga för databehandling" gälla.

- 10.4 Parterna i uppdraget ska erbjuda det samarbete som krävs för att säkerställa att alla parterna följer svensk lag. Vi kan inte tillhandahålla några tjänster som kan innebära brott mot tillämpliga lagar eller få oss eller våra dotterbolag att bryta mot någon sanktion, förbud eller begränsningar enligt FN:s säkerhetsråds resolutioner eller enligt några andra handels- eller ekonomiska sanktioner, lagar eller förordningar.
- 10.5 Samtliga diskussioner vi håller med er, rådgivning vi ger er och dokumentation som ni förser oss med ska hållas konfidentiella om inte annat överenskommit, bortsett från transaktionsdata som delas med kreditvärderingsinstitut och tredje parts fastighetsdataföretag för ändamål som inkluderar statistisk rapportering om branschtrender.
- 10.6 Båda parter är överens om att inte något av uppdragets villkor ska verkställas av tredje man.
- 10.7 Om vid något tillfälle någon del av uppdraget anses ogiltig eller blir ogiltig eller på annat sätt icke verkställbar av någon anledning, ska den delen anses utesluten från uppdraget. Giltigheten eller verkställbarheten av de övriga delarna av uppdraget ska inte på något sätt påverkas eller försämrats till följd av den uteslutningen.
- 10.8 Uppdraget, samt alla frågor eller tvister som uppkommer till följd av eller i samband med Uppdraget (kontraktsrelaterade eller icke-obligatoriska, såsom skadestånd utom avtalsförhållanden, för brott mot författning eller förordningar, eller annat) ska vara underkastade och tolkas enligt svensk lag och den exklusiva behörigheten för domstolarna i Sverige.
- 10.9 Detta avtal utgör hela avtalet mellan parterna och ersätter alla tidigare avtal, löften, garantier, framställningar och förståelser mellan dem, antingen skriftliga eller muntliga som rör detta uppdrag.

Allmänna villkor - Appendix

1. Bilaga för databehandling

- 1.1 Bestämmelserna i detta tillägg (Bilaga för databehandling) utgör en del av villkoren för vårt uppdrag i den utsträckning som 10.3 i de Allmänna Villkoren gäller.
- 1.2 För denna bilaga:
- 1.2.1 Lagar om "Dataskydd" avser EUs lagar om dataskydd och lagarna i andra stater och territorier som skapar och reglerar väsentligen liknande begrepp och juridiska principer i samband med behandling av personuppgifter och känsliga personuppgifter;
- 1.2.2 EUs lagar om dataskydd avser EUs allmänna dataskyddsförordning 2016/679 ("GDPR") och all lagstiftning som gäller i EU-länder från tid till annan som implementerar GDPR och;
- 1.2.3 "registrerad", "personuppgifter", "känsliga personuppgifter", "samtycke", "personuppgiftsansvarig", "personuppgiftsbiträde" och "behandling" avser de begrepp, roller och aktiviteter som definieras i EUs lagar om dataskydd.
- 1.3 Vi räknar med att samla in och behandla personuppgifter för relevanta affärskontakter och representanter för er (och i förekommande fall även andra bolag i er koncern) i samband med de produkter och tjänster vi tillhandahåller, inklusive namn, e-postadresser och telefonnummer. Vi kommer att behålla den informationen medan vi har ett affärsförhållande med er (eller i tillämpliga fall andra medlemmar i er koncern) i syfte att tillhandahålla produkter och tjänster till er (och de medlemmar i din grupp) och för att hantera vårt förhållande till er (och sådana andra medlemmar i er koncern), som kan inkludera att kontakta dig gällande nya eller andra produkter och tjänster vi kan erbjuda från tid till annan.
- 1.4 Vi ska:
- 1.4.1 Behandla personuppgifterna endast med dokumenterade instruktioner från dig, inklusive överföring av personuppgifter till ett tredje land eller en internationell organisation, såvida det inte krävs av EU eller nationell lagstiftning i en EU-medlemsstat till vilken vi är föremål. I sådant fall ska vi informera dig om det lagliga kravet innan behandlingen, såvida inte den lagen förbjuder sådan information av viktiga skäl för allmänt intresse;
- 1.4.2 Säkerställa att personer som har behörighet att behandla personuppgifter har åtagit sig konfidentialitet eller är under en lämplig lagstadgad tystnadsplikt;
- 1.4.3 Implementera lämpliga organisatoriska och tekniska åtgärder som krävs enligt Artikel 32 (säkerhet vid behandling) i GDPR;
- 1.4.4 Respektera villkoren för att anlita ett annat personuppgiftsbiträde som avses i paragraf 2 och 4 i Artikel 28 (Personuppgiftsbiträden) i GDPR;
- 1.4.5 med beaktande av behandlingens art, hjälpa er med lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder, såvitt detta är möjligt, för att uppfylla er skyldighet att svara på begäran om utövande av den registrerades rättigheter som anges i kapitel III i GDPR ;
- 1.4.6 hjälpa dig att säkerställa att skyldigheterna enligt Artiklarna 32 till 36 av GSPR följs med hänsyn till behandlingen och den information som finns tillgänglig för oss;
- 1.4.7 efter ert beslut, ta bort eller returnera alla personuppgifter till er efter slutet av tillhandahållandet av tjänster som rör behandlingen och ta bort befintliga kopior såvida inte EU-lagstiftningen eller den nationella lagstiftningen i en EU-medlemsstat som vi omfattas av kräver lagring av personuppgifterna;
- 1.4.8 tillhandahålla all information som krävs för att visa överensstämmelse med skyldigheterna i artikel 28 (Personuppgiftsbiträden) av GDPR och tillåta och bidra till revisioner, inklusive inspektioner, utförda av er eller en annan revisor som ni har gett uppdrag (i båda fallen till er kostnad); och
- 1.4.9 informera er omedelbart om, enligt vår åsikt, en instruktion bryter mot GDPR eller andra lagar om dataskydd.
- 1.4.10 Vi erkänner att ingenting i avtalet befriar oss från vårt eget direkta ansvar och våra skyldigheter enligt GDPR.

CBRE Sweden AB, org.nr. 556446-8618



CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR FÖR FASTIGHETSVÄRDERING (Sida 1 av 2)

Nedan finns angivet de allmänna villkor som våra värderingar och värderingsrapporter normalt följer såvida inte något annat uttryckligen avtalats och omnämnts i själva värderingsrapporten. Vi diskuterar gärna särskilda varianter till nedanstående villkor för att passa dina behov.

Dessa kompletterande villkor skall läsas i kombination med våra Allmänna Villkor (Standard terms of business).

1) Värderingsstandard

Alla värderingar utförs i enlighet med den senaste utgåvan av de värderingsstandarder som publicerats av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) samt enligt IVS standard och Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) riktlinjer och etiska regler. CBRE följer RICS standard vilket medför att värderingsrapporten kan komma att hållas tillgänglig ifall granskning skulle ske av RICS disciplinnämnd.

Värderingarna utförs av fastighetsvärderare med hög kompetens och anslutna till RICS och/eller Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) och följer de regler och rekommendationer som är utfärdade av RICS ("The Red book", senaste upplagan) samt Samhällsbyggarnas etiska regler.

2) Definition Marknadsvärde

Alla värderingar utförs på det sätt som överenskommits med kunden samt i enlighet med bestämmelserna och definitionerna av värderingsstandard såvida inte annat överenskommits och avtalats.

Om inget annat anges i rapporten har vi förutsatt att "marknadsvärde" är definierat som:

"Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång."

Såvida inte annat är angivet görs inga reservationer i våra värderingar för kostnader vid genomförandet av en försäljning, förvärf eller kostnader kopplade till lån och finansiering.

Det bör noteras att marknadsvärderingen är baserad på faktauppgifter och bedömningar per tidpunkten för värderingen. Det rekommenderas därför att marknadsvärderingar regelbundet uppdateras.

3) Informationskällor

Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från fastighetsägaren. Detta avser uthyrbara areor, hyresintäkter och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler etc. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.

Om värderingar utförs av fastigheter fullt utrustade som en fungerande enhet, har vi utgått från att den mottagna informationen är korrekt och tillförlitlig och kan styrkas av oberoende revision.

4) Besiktning

Vi genomför de fastighetsbesiktningar och utredningar som enligt vår bedömning och/eller praxis är nödvändig, lämplig och möjlig med avseende på de särskilda förhållanden som råder. Värdebedömningen grundar sig på objektets skick vid besiktningstillfället.

Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antas att objektet inte belastas av miljöskuld, föreläggande (av myndighet), annat fel eller brist än vad som framgår av detta utlåtande. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

5) Dokumentation

Vi förutsätter att den fastighet som värderas har de juridiska egenskaper som vanligtvis är förknippat med en fastighet. Såvida vi inte blivit särskilt instruerade, görs ingen kontroll av giltigheten av lagfarten/tomträtten och relaterade juridiska dokument. Om vi blivit försedda med juridisk dokumentation kommer vi att ta hänsyn till detta i det fall vi bedömer det ha en påverkan på marknadsvärdet, men en juridisk tolkning utförs inte av CBRE Sweden AB utan skall istället utföras av juridisk rådgivare.

Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet utgår vi ifrån att varje fastighet har en juridiskt korrekt lagfart/tomträtt och är fri från alla icke avgjorda rättstvister.

Vi förutsätter att all dokumentation som lämnats till oss, vare sig den kommer från uppdragsgivaren eller offentliga register, är tillfredsställande och korrekt.

Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antar vi att servitut, begränsningar, förbund eller annat inte har betydelse för fastighetens marknadsvärde.

6) Hyreskontrakt

Såvida vi inte erhållit annan information förutsätts att hyresavtal är tecknade enligt Fastighetsägarnas Standardavtal för hyreskontrakt.

7) Hyresgästernas betalningsförmåga

Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet, gör vi inte ingående undersökningar avseende hyresgästernas finansiella styrka och betalningsförmåga utan förlitar på vår bedömning av marknadens uppfattning om dem.

Såvida inte annat anges förutsätter vi att hyresgästen kan uppfylla sina finansiella skyldigheter enligt hyresavtalet och att det inte finns någon utestående hyresinbetalning eller andra betalningar eller inofficiella överträdelse av hyreskontraktet.

8) Area

Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet förlitar vi oss på riktigheten i de areaangivelser som vi blivit försedda med från uppdragsgivaren. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.

I de fall vi uttryckligen instruerats att göra en uppmätning av ytor utförs den i enlighet med riktlinjerna som utfärdats av RICS, såvida vi inte uttryckligen att vi har förlitat sig på en annan källa eller metod till information.

9) Stadsplanering och andra rättsliga bestämmelser

Såvida inte annat anges förutsätts i våra värderingar att fastigheterna och lokalerna följer bestämmelser enligt gällande detaljplanering samt att bygglov erhållits, och att fastigheterna och lokalerna uppfyller alla lagstadgade bestämmelser samt att certifikat för detta utfärdats.

Vi antar också att alla nödvändiga godkännanden, licenser och tillstånd för användning av fastigheten och den process som utförs i dessa har erhållits och kommer att fortsätta att existera och inte omfattas av någon betungande villkor.

Allmänna villkor för fastighetsvärdering (Sida 2 av 2)

Om inte annat meddelas till oss, utgår vi ifrån att det inte finns några utestående lagstadgade brott eller hotande tvister i fråga om fastigheten.

10) Tekniska undersökningar

Såvida inte annat avtalats, utförs inte tekniska eller strukturella undersökningar. Vi besiktigar heller inte de delar som är oexponerade eller oåtkomliga, eller undersöker de elektriska, värme-, avlopps- eller andra installationer.

Uppenbara fel eller eftersatt underhåll återspeglas i vår marknadsvärdebedömning, men ingen garanti ges att all egendom är fri från fel. Vi utgår från att de delar som inte har besiktigats inte är behäftade med materialfel i sådan utsträckning att det skulle kunna få oss att ändra vår uppfattning av marknadsvärdet.

11) Skadliga material

Såvida inte särskilt avtalats, utförs inte undersökningar för att fastställa om en byggnad har uppförts med eller byggts om med miljöskadliga material eller metoder. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts i vår värdering att inget sådant material eller sådana metoder har använts. Vanliga exempel på miljöbelastningar är hög aluminiumoxidhalt i betong/cement, kalciumklorid och asbest.

12) Mark och grundläggning

Såvida inte särskilt avtalats, genomförs ej undersökningar på plats för att avgöra lämpligheten av markförhållanden. Vi åtar oss heller inte att själva utföra miljö-, arkeologiska eller geotekniska undersökningar. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts att dessa aspekter är tillfredsställande och att marken är fri från skadliga ämnen under markytan som till exempel metangas eller andra skadliga ämnen.

I de fallen en byggnad har ombyggnadspotential antas, såvida inte annat anges, att marken har tillräcklig bärlighet för den förväntade om-/tillbyggnaden utan behov av ytterligare och kostnadskrävande förstärkning av stomme eller utbyggt dräneringssystem.

Såvida inte annat anges förutsätts att ingen oväntad kostnad kommer att uppstå i samband med rivning och avlägsnande av befintlig huskropp på fastigheten.

13) Miljöföreningar

Såvida inte annat anges har vi antagit att fastigheten ej är belastad med miljöföreningar eller potentiella miljöföreningar. Såvida inte särskilt avtalats, genomför vi inte någon undersökning av tidigare eller nuvarande användning av antingen fastigheten eller någon fastighet som gränsar till eller är belägen i närheten, för att fastställa om det finns någon risk för miljöförening.

Skulle det dock senare fastslås att sådana föreningar finns på fastigheten eller på en angränsande fastighet eller att någon lokal bedrar till en miljöskadlig effekt, kan detta ha en negativ inverkan på marknadsvärdet.

14) Högsämningsutrustning

I det fallet det finns högsämningsselförsörjning i närheten av fastigheten har vi, såvida inget annat angetts, inte tagit hänsyn till eventuella sannolik inverkan på framtida försäljning och eventuella förändringar i allmänhetens uppfattning om konsekvenserna för hälsan.

15) Anläggningar och maskiner

Såvida inte annat anges förutsätts att fastigheten i vår värdering innehåller de fasta installationer som består av hyresvärdens fixturer, såsom pannor, uppvärmning, belysning, sprinkler- och ventilationssystem och hissar. Generellt inkluderas dock ej processanläggningar, maskiner och utrustning (tex tryckeriutrustning) och de inventarier som normalt anses vara tillhöriga hyresgästen.

Där fastigheten värderas som en fullt utrustad operativ enhet omfattar vår värdering inventarier, inredning och utrustning som krävs för att generera omsättning och vinst och det antas att dessa ägs och inte hyrs.

16) Beskattning

Inga justeringar av marknadsvärdet görs för de kostnader som kan uppstå för betalning av bolagsskatt, kapitalvinsskatt eller annan skatt, vare sig befintlig skatt eller som kan uppstå vid ombyggnad, utveckling, rivning eller på annat sätt. Vår värdering är exklusive eventuell moms/latent skatt som kan uppkomma.

17) Statliga bidrag

Såvida inte annat anges utförs alla värderingar utan korrigering för bidrag, som erhållits eller kan erhållas vid tidpunkten för värderingen, från regering eller Europeiska Unionen.

18) Värdering av fastighetsportföljer

Vid värdering av fastighetsportföljer (dvs fler än en fastighet), är varje fastighet värderad för sig. Ingen premium eller rabatt läggs till det sammanlagda värdet av de enskilda fastigheterna i det fallet att hela eller delar av portföljen släpps ut på marknaden vid någon tidpunkt.

19) Värdering av fastigheter i andra länder

Vid värdering av fastigheter utanför Sverige redovisas värdet i lämplig lokal valuta och representerar vår uppfattning av det realiserbara värdet i ursprungslandet, beräknad i enlighet med lokal praxis, utan hänsyn gjorts för överföringen av kapital till Sverige.

20) Sekretess

Våra värderingar och rapporter är strikt konfidentiella och enbart avsedd för den part som de riktar sig till, eller andra professionella rådgivare, för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll.

21) Publicering

Varken hela eller någon del av vår rapport, eller någon hänvisning till detta, kan ingå i offentliggjorda dokument eller offentlig förklaring, eller offentliggöras på något sätt eller lämnas muntligen till en tredje part utan skriftligt godkännande av formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådant godkännande krävs även om CBRE Sweden AB nämns med namn och i det fall CBRE Sweden AB:s rapport kombineras med andra rapporter.

22) Regler mot pengatvätt

EU:s 3:e penningtvättsdirektiv (2005/60/EG) kräver att vi rapporterar, dokumenterar underlag samt innehar rutiner för kundidentifiering. Som en del i detta kan vi behöva be er om vissa identifikationsdokument.

Vi skall inte hållas ansvariga gentemot er eller annan part för försening i vårt arbete eller misslyckande att utföra tjänsten som orsakas av vår skyldighet att uppfylla dessa krav.

23) Mänskliga rättigheter

Leverantören representerar och garanterar att den är bekant med Förenta Nationernas Deklaration om Mänskliga Rättigheter och dess ansvar att respektera mänskliga rättigheter i dess utförande och att föregå med gott exempel gällande förebyggande av barnarbete och människohandel, frihet mot fördomar och diskriminering samt i enlighet med överenskommelser om anständiga arbetstider och lönekrav.

Leverantören står för att om den observerar, eller har anledning att känna till någon handling som riskerar att strida mot mänskliga rättigheter, ska den omedelbart informera om detta till CBRE.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådgighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Genova Fastigheter AB, genom Peter Lövgren, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående 23 fastigheter med värdetidpunkt 31 mars 2020. Värderingarna utfördes i mars 2020. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Utbrottet av det nya coronaviruset (covid-19), som sedan den 11:e mars 2020 klassas av Världshälsoorganisationen (WHO) som en "global pandemi," har påverkat den globala ekonomin. Marknadsaktiviteten och prissättningen kan komma att påverkas, och Newsec anser därför att värdebedömningen vid värdetidpunkten är förknippad med större osäkerhet än vanligt, och följaktligen bör ses med en högre grad försiktighet.

Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheterna uppgår till 1 309 500 TSEK. Den sammanlagda uthyrningsbara arean är 57 296 kvm.

Samtliga fastigheter innehas med äganderätt.

Av de 23 fastigheterna är 6 stycken att betrakta som utvecklingsfastigheter vilka har åsatts ett markvärde alternativt byggrättsvärde. Dessa 6 fastigheter har ett totalt bedömt marknadsvärde om 163 300 TSEK vilket motsvarar 12,5 % av det totala värdet.

Av de 23 fastigheterna har 19 besiktigats under november eller december månad 2019 och 3 under augusti månad 2019. Ett objekt har inte besiktigats. De objekt som är besiktigade under 2019 har ett värde av 1 273 000 TSEK, vilket motsvarar 97,2 % av det totala värdet.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Genova, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.



Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försälda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 31 mars 2020, till **1 309 500 000 SEK (en miljard trehundraio miljoner femhundra tusen kronor)**.

Stockholm 2020-03-31

Newsec Advice AB

Annika Drotz

MRICS, Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Rasmus Davidsson

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**





Bilaga 1

GENOVA, OBJEKTSLISTA

Fastighet	Kommun
Sörby Urfjäll 23:7	Gävle
Sunnersta 155:2	Uppsala
Storvreta 3:80	Uppsala
Runö 7:84	Österåker
Odalmannen 1	Huddinge
Mackmyra 20:19	Gävle
Mackmyra 20:18	Gävle
Lännersta 15:33	Nacka
Luthagen 27:12	Uppsala
Instrumentet 2	Stockholm
Flogsta 39:1	Uppsala
Brynjan 5	Huddinge
Boländerna 9:11	Uppsala
Almunge-Lövsta 1:48	Uppsala
Årsta 83:1	Uppsala
Boländerna 8:12	Uppsala
Nynäs 24	Stockholm
Magneten 19	Stockholm
Stegsholm 3:5	Haninge
Elverket 1	Botkyrka
Drevern 2	Stockholm
Kungsängen 32:6	Uppsala
Kungsängen 32:8	Uppsala

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravitationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm
Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Roseni 7
EE-10134 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Zala street 1
Riga, LV-1011
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Gediminas av. 20
LT-01103 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

**Newsec Advice AB**

Stureplan 3
P.O. Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Genova Fastigheter AB, genom Peter Lövgren, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3 med värdetidpunkt 31 december 2019. Värderingen utfördes i december 2019 och värdet avser hela fastigheten. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheten uppgår till 160 000 TSEK. Den sammanlagda uthyrningsbara arean är 26 830 kvm. Fastigheten innehas med äganderätt. Fastigheten har besiktigats 2019-10-21 av Annika Drotz.

Fastigheten bedöms ha ett byggrättsvärde om 110 000 TSEK (motsvarande 69 % av det totala marknadsvärdet). Då fullt utnyttjande av byggrätten förutsätter att nuvarande bebyggelse rivs så har inget restvärde för förvaltningsenheten inkluderats i värderingen.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Genova, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Bedömning av byggrättsvärde utgår från kända genomförda köp av byggrätter för jämförbara ändamål i jämförbara lägen. Som stöd används en exploateringskalkyl där ett projekts slutvärde och kostnad används för att härleda markvärdet.



Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVSC). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i fastighetens kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet för fastigheten Upplands-Bro Viby 19:3, per värdetidpunkten 31 december 2019, till **160 000 000 SEK (etthundrasextio miljoner kronor)**.

Stockholm 2020-05-22

Newsec Advice AB

Annika Drotz

MRICS, Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Rasmus Davidsson

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighets- ägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



KONTAKT

NEWSEC SWEDEN

Stockholm
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg

Kungsporsavenyen 33
SE 411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax: +46 31 733 86 29

Öresund office

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm
Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg

Lilla Bommen 5
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00
Fax +46 31 721 30 01

Malmö

Dockplatsen 12
SE-211 19 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI – 00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor
Postboks 1800 Vika,
0123 Oslo
tel +47 23 00 31 00
info@newsec.no

NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA

Roseni 7
EE-10134 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA

Zala street 1
Riga, LV-1011
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA

Gediminas av. 20
LT-01103 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

Adresser

Bolaget

Genova Property Group AB (publ)

Smålandsgatan 12

111 46 Stockholm

Sole Global Coordinator

Carnegie Investment Bank AB (publ)

Regeringsgatan 56

111 56 Stockholm

Legal rådgivare till Bolaget

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2

111 47 Stockholm

Legal rådgivare till Sole Global Coordinator

Roschier Advokatbyrå AB

Brunkebergstorg 2

103 90 Stockholm

Bolagets revisor

Ernst & Young Aktiebolag

Jakobsbergsgatan 24

111 44 Stockholm

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63

Box 191

101 23 Stockholm



Genova Property Group AB (publ)
Smålandsgatan 12
111 46 Stockholm