

G E N O V A

Årsredovisning /

2019







Genova - ett personligt fastighetsbolag

Januari-december 2019

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

Innehåll

GENOVAS INSATSER FÖR HÅLLBART FÖRETAGANDE REDOVISAS I ÅRSREDOVISNINGEN





Handelsmannen 1, Norrtälje

VD HAR ORDET 12

Genovas VD Michael Moschewitz om bolagets trygga affärsmodell

GENOVAS VÄRDESKAPANDE FÖRÄDLINGSPROCESS 18

Mål

Affärsmodell

Hur vi bygger värden

FASTIGHETSBESTÄNDET 20

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 26

Fastigheter för långsiktigt ägande

Personlig fastighetsförvaltning

Med omsorg om hyresgästen

PROJEKTUTVECKLING 36

Utveckling skapar värde

Stadsutveckling med flera perspektiv

Med kund och hyresgäst i fokus

HÅLLBARHET 50

Genovas hållbara filosofi

Genovas hållbarhetsarbete

FINANSIERING OCH STYRNING 62

Finansiell stabilitet ger handlingsutrymme

Risker och riskhantering

Aktier och ägarförhållanden

Styrelse

Ledande befattningshavare

Bolagsstyrningsrapport

FINANSIELL INFORMATION 84

Förvaltningsberättelse

Räkenskaper

Redovisningsprinciper samt noter

Revisionsberättelse





Nya Brunna – en hållbar och modern trädgårdsstad

Mellan ett bostads- och industriområde i stadsdelen Brunna i Upplands-Bro, har Genova förvärvat en elva hektar stor fastighet som snart ska omvandlas till en levande stadsdel. Genovas vision tar avstamp från kommunens ambitioner och vilja kring Brunna samt från den medborgardialog som vi genomförde under hösten 2018. Stadsutveckling är en komplex process där olika intressen, förutsättningar och önskemål ska kokas ner till ett mål, såväl kommunen och medborgarna som vi själva ska enas. Med utgångspunkt i den processen har vi enats om att platsen bör utvecklas till en småskalig blandstad där det är nära till service, handel, natur och kommunikation. En stadsdel som andas gemenskap och trygghet och där byggnationen präglas av variation vad gäller byggnadsskala, boendetyper och upplåtelseformer, vilket kan ge social mångfald.

Kort om Genova

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

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

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

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

Fastighetsvärde

4 420 mkr

31 december 2019

Bostadsbyggrätter

5 406

31 december 2019

Belåningsgrad

60 %

31 december 2019

Långsiktigt substansvärde

1 975 mkr

31 december 2019

Genovas hörnstenar



Kundperspektiv

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

Förvärsaktiva

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

Hållbara

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

Geografiskt fokuserade

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

Långsiktiga ägare

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

Stadsutvecklare

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

Värdeskapande

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

Stor projektportfölj

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

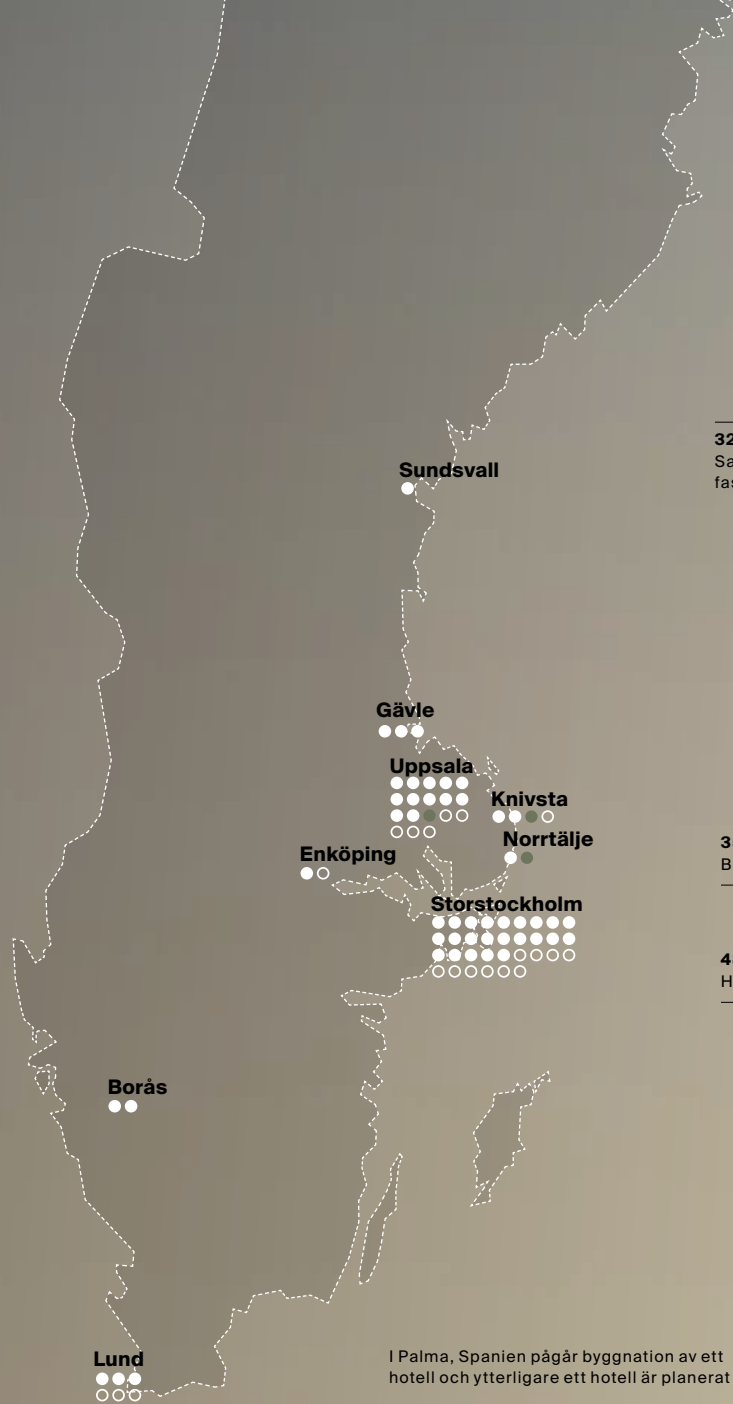
Arkitektur och design

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

Engagerade medarbetare

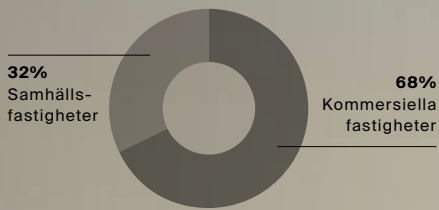
Genom att vara lyhörda och engagerade vill vi bidra till ökad arbetsglädje och bättre livskvalitet i ett mer hållbart samhälle. Medarbetarna betraktas som Genovas främsta resurs och viktigaste ambassadörer.





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

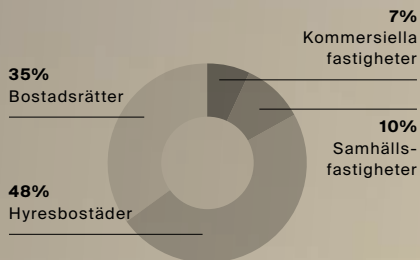
Förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde totalt 3 661 Mkr

● Förvaltningsfastigheter

Projektutveckling



Fastighets-/Projektvärde totalt 16 559 Mkr

● Pågående byggnation
○ Planerade projekt



2006

- Genova Property Group grundas av Micael Bile
- Förvärvar Gävlesund Fastigheter med fastigheter i Sundsvall, Gävle och Mjölby

2007-2013

- Genova växer genom förvärv och projektutveckling.
- Fokuserar verksamheten geografiskt till Storstockholm och Uppsala
- Andreas Eneskjöld går in som delägare och styrelseledamot

2014

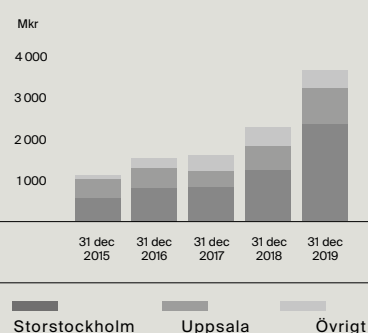
- Ny organisation formas med Andreas Eneskjöld som tar över som VD och Michael Moschewitz ansluter som ny CFO
- Refinansiering av kreditportföljen
- Förvärvar Lillsätra i Sättra, Knarrarnäs i Kista och Viby 19:3 i Kungsängen, totalt 32 Tkvm

2015

- Förvärvar ett flertal fastigheter om totalt 170 Mkr i Uppsala, Lidingö och Nacka
- Löpande arbete med att minska vakanser och öka kassaflödet
- Framgångsrik försäljning av 79 bostadsrätter
- Emitterar och noterar 1 800 000 preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market Premier.

Våra huvudmarknader är Storstockholm och Uppsala – expansiva regioner med stora behov av både bostäder och samhällsfastigheter.

Värde förvaltningsfastigheter per geografi



Nyckeltal

	2019	2018
Hysesintäkter, Mkr	180,6	127,7
Driftöverskott, Mkr	129,9	92,2
Förvaltningsresultat, Mkr	42,9	21,6
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,11	-0,20
Bostäder under byggnation, antal ¹	527	235
Färdigställda bostäder, antal	133	135
Nettoinvestering, Mkr	1141,2	624,0
Belåningsgrad, %	60,4	61,8
Soliditet, %	35,0	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,8	1,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	1975,3	1200,5
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1457,0	804,4
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, kr per stamaktie	23,71	16,09

1) Inklusivt 35 hotellrum.

2) Exklusivt kostnader av engångskaraktär.

2016

- Förvärvar åtta fastigheter, främst kommersiella, i Borås, Enköping, Nacka, Norrtälje och Nacka till ett totalt värde om cirka 500 Mkr
- Slutför bostadsrättsprojektet Saltsjölundan i Saltsjöbaden.
- Emitterar och noterar ytterligare 1 200 000 preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market Premier

2017

- Förvärvar nio fastigheter till ett totalt värde om cirka 300 Mkr i Lund, Huddinge, Knivsta och Gävle.
- Påbörjar byggnation av bostadsprojektet Botanikern i Uppsala.
- Ny organisation formas. Michael Moschewitz tillträder som ny VD och Edvard Schéele tar över som CFO
- Emitterar första företagsobligationen om 300 Mkr med notering på Nasdaq Stockholm

2018

- Färdigställer bostadsrättsprojektet Balneum i Stockholm och inflyttning påbörjas
- Förvärvar nio fastigheter till ett värde om totalt cirka 900 Mkr
- Tecknar avtal om uthyrning av cirka 30 000 kvm med totala kontraktvärden om cirka 550 Mkr
- Påbörjar byggnation av bostäder, äldreboende och förskola i Alsike, Knivsta

2019

- Förvärvar 18 fastigheter till ett värde om totalt cirka 1 Mdkr
- Initierar samarbete med K2A samt avyttrar 30 procent av aktierna i ett bolag som äger Viby 19:3 i Upplands-Bro, till ett fastighetsvärde om 325 Mkr
- Slutför bostadsrättsprojektet Botanikern i Uppsala
- Påbörjar byggnation av projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje med bostäder, äldreboende och förskola

**”Genova ska fortsätta
växa, långsiktigt och
lönsamt”**



VD har ordet

2019 var ett viktigt tillväxtår för Genova. Vi genomförde flera stora transaktioner och ökade takten i vår projektutveckling som idag främst omfattar hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Samtidigt fortsätter arbetet med att ännu tydligare integrera ett hållbart perspektiv i hela verksamheten. Vi ser goda möjligheter för Genova att fortsätta växa långsiktigt och lönsamt i enlighet med våra finansiella och operativa mål. Vår affärsmodell och breda hyresgästmix innebär att vi i nuläget bedömer att påverkan på bolaget från pandemin Covid-19 kommer att bli begränsad samtidigt som vi följer utvecklingen noga.

Flera viktiga förvärv

Förvaltningsportföljen ökade under året med drygt 60 procent till ett värde om nästan 3,7 Mdkr med hyresintäkter överstigande 180 Mkr samtidigt som förvaltningsresultatet steg till cirka 43 Mkr. Den höga förvärvsaktiviteten, med såväl portföljer som styckvisa förvärv, ser jag som ett bevis på vår starka kapacitet att genomföra värdeskapande affärer som passar Genova.

Hög takt i projektutvecklingen

Genova har successivt styrt projektverksamheten mot utveckling av fastigheter för eget långsiktigt ägande. I linje med detta hade vi under 2019 ett stort fokus på nybyggnation i Storstockholm och Uppsalaregionen av hyresbostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Vi har idag en betydande projektportfölj om cirka 340 000 kvm uthyrbar yta fördelat på cirka 5 400 bostäder. Ett av Genovas större pågående projekt drivs i Knivsta mellan Uppsala och Stockholm där vi uppför ett äldreboende och en förskola med långa hyresavtal samt hyresbostäder för inflyttning från första kvartalet 2020. I slutet av året tog vi de första spadtagen i Norrtälje efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft för vårt projekt Handelsmannen 1, även detta med äldreboende, förskola och hyresbostäder.

Nya mål för nästa steg

Genova ska fortsätta växa, långsiktigt och lönsamt, och vi bedömer att vi har förutsättningar för detta. Vi ser fortsatt goda möjligheter att komplettera förvaltningsportföljen med kassaflödesgenererande fastigheter på våra marknader. Vi upplever också en fortsatt stabil kommersiell marknad och hög efterfrågan på nyproducerade bostäder och samhällsfastigheter. Detta gynnar Genova som har en omfattande projektportfölj i expansiva områden liksom god tillgång till finansiering. Under året refinansierade och förlängde vi våra räntebärande skulder om cirka 1,9 Mdkr till 2023 och 2024.

Mot denna bakgrund har Genovas styrelse fattat beslut om nya finansiella och operativa mål. Enligt målen ska Genova nå en tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar över en konjunkturcykel. Det är ambitiösa och inspirerande mål, och jag bedömer att vi har verktygen för att kunna nå dit – rätt team, en stabil balansräkning, god intjäning och en portfölj av mycket intressanta projekt. Under 2020 fortsätter vi också planenligt arbetet mot en börsnotering på huvudlistan.

Påverkan från Covid-19

Angående eventuell påverkan från pandemin Covid-19 följer vi utvecklingen noga och analyserar löpande riskerna för vår verksamhet. Vi arbetar med att värna våra medarbetares, hyresgästers och leverantörers hälsa och säkerhet och följer myndigheternas rekommendationer. Vår bedömning i nuläget är att påverkan på bolaget är begränsad då vi har en diversifierad mix av hyresgäster. En betydande del av våra hyresintäkter kommer från hyresgäster som inte bedöms påverkas i större omfattning av pandemin, såsom offentligt finansierad verksamhet och dagligvaruhandel. Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till över 70 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen vilket innebär en låg riskexponering. Genovas finanser är starka, likviditeten är god och vi har tillgång till ytterligare kapital vid behov.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare, samarbetspartners och aktieägare för att ni bidrar till att utveckla Genova.

Michael Moschewitz
VD

2019 i korthet

2019 var ett år av tillväxt för Genova. Vi genomförde förvärv av förvaltningsfastigheter till ett värde om cirka 1 Mdkr. Bostadsrättsprojektet Botanikern i Uppsala slutfördes under året med inflyttning av den sista etappen. Vi byggstartade Handelsmannen 1 i Norrtälje, ett projekt där vi skapar ett nytt kvarter med hyresbostäder och samhällsfastigheter i ett centralt läge. Samtidigt fortsatte vi att utveckla våra produktionsprocesser och ännu tydligare integrera hållbarhet i alla delar av vår verksamhet.

4 kvartal – väsentliga händelser under året

Q1

- Förlängde hyresavtal som löper i fem år med ett årligt hyresvärde om 3,6 Mkr
- Påbörjade byggnationen av Genovas första hyresrättsprojekt med 35 hyresbostäder i Knivsta
- Tillträdde fastigheter i Nacka och Skarpnäck som förvärvades i december 2018 till ett värde om 175 Mkr

Q2

- Tecknade avtal om förvärv av sju fastigheter i Stockholm, Uppsala och Norrtälje till ett värde om 650 Mkr och med årliga hyresintäkter om 42 Mkr.
- Påbörjade byggnation av ett av Genovas två planerade hotell i Palma. Hotellet kommer färdigställt att ha 35 rum och drivas av Nobisgruppen på ett 20-årigt hyresavtal.

Q3

- Inledde ett samarbete med K2A och avyttrade till dem del av fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till ett underliggande fastighetsvärde om 325 Mkr. Avsikten är att parterna gemensamt ska utveckla fastigheten till en ny stadsdel
- Tecknade avtal om förvärv av tre strategiskt belägna fastigheter i Stockholm och Uppsala till ett värde om 80 Mkr med ett årligt hyresvärde om 5 Mkr.

Q4

- Förvärvade två fastigheter med strategiskt läge i Brunna, Upplands-Bro, till ett värde om 45 Mkr och tecknade nytt 10-årigt hyresavtal
- Byggstartade projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje med ett äldreboende och en förskola samt cirka 275 hyresbostäder
- Färdigställde bostadsrättsprojektet Botanikern i Rosendal, Uppsala då samtliga etapper flyttats in.

Initierade en process för att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2020.

Ökad intjäning från förvaltningsportföljen via förvärv och framgångsrik uthyrning har bidragit till att stärka Genovas resultat



Nya mål ger oss riktning

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i såväl långsiktigt substansvärde som förvaltningsresultat per stamaktie. Målen fastställdes av Genovas styrelse i februari 2020.



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

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

>20 %

Mål

47 %

31 dec 2019

Förvaltningsresultat

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

>20 %

Mål

99 %

Helåret 2019

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 dec 2019

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

<65 %

Mål

60 %

31 dec 2019

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

>2,0 ggr

Mål

1,8 ggr

31 dec 2019

Operativa mål

Hysesintäkter

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

>60 %

Mål

28 %

31 dec 2019

Pågående byggnation

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

750

Mål

527¹⁾

31 dec 2019

1) Inklusive 35 hotellrum

Utdelningspolicy

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

Affärsmodell för långsiktig och hållbar värdetillväxt

Vår värdeskapande affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i vårt fastighetsbestånd. Det gör vi genom förädling av befintliga fastigheter, utveckling av byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen, samt genom strategiska transaktioner.

Affärsidé

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

Vår affärsmodell utgår från affärsidén

Genova bedriver en kombinerad verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling för långsiktigt ägande. Strategin innebär att Genova är aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar - från förvärv till förvaltning och projektutveckling.

Vi förvärvar och utvecklar fastigheter och bygger nya bostäder och lokaler utifrån behoven hos hyresgäster, samhälle och kunder. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett långsiktigt, lönsamt och hållbart sätt med syfte att skapa värdetillväxt. Stabila kassaflöden från befintliga förvaltningsfastigheter skapar förutsättningar att utveckla verksamheten vidare genom investeringar i förvärv och projektutveckling. Med god likviditet och vår kostnadseffektiva nyproduktion är det möjligt att förvärva fastigheter och genomföra projektutveckling från egna byggrätter i vår egen takt och anpassat till marknadens behov. Vi utvecklar främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning, vilket motiverar långsiktiga investeringar och skapar utrymme för hållbar stadsutveckling. Våra huvudmarknader är Storstockholm och Uppsala - expansiva regioner med stora behov av både bostäder och samhällsfastigheter.

Vårt sätt att arbeta kan beskrivas i fem möjliga steg som illustrerar utveck-

lingen från förvärv till slutlig förvaltning, se även nästa sida.

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

Vi identifierar utvecklingspotentialen

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



Förvärv av fastigheter

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



Dreven 1



Fastighetsutveckling

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



Viby 19:3



Utveckling av byggrätter

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



Kryddgården 6:3



Byggnation

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

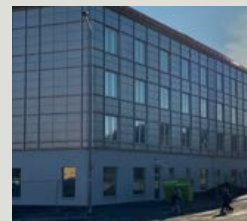


Botanikern



Förvaltning

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



Knivsta Vrå

Fastighetsbeståndet

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

s. 26

Förvaltningsfastigheter

s. 36

Projektutveckling





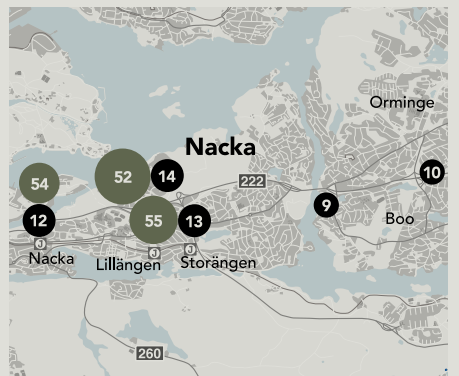
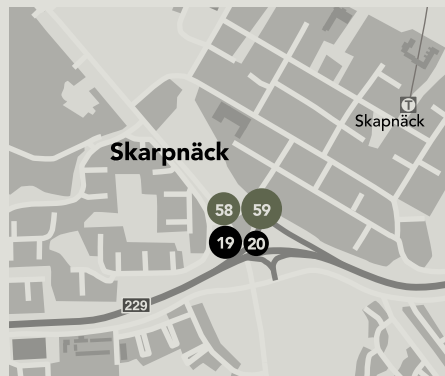
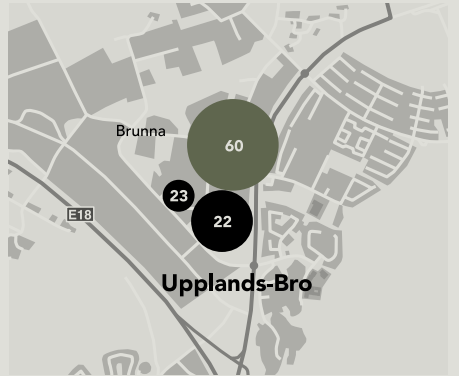
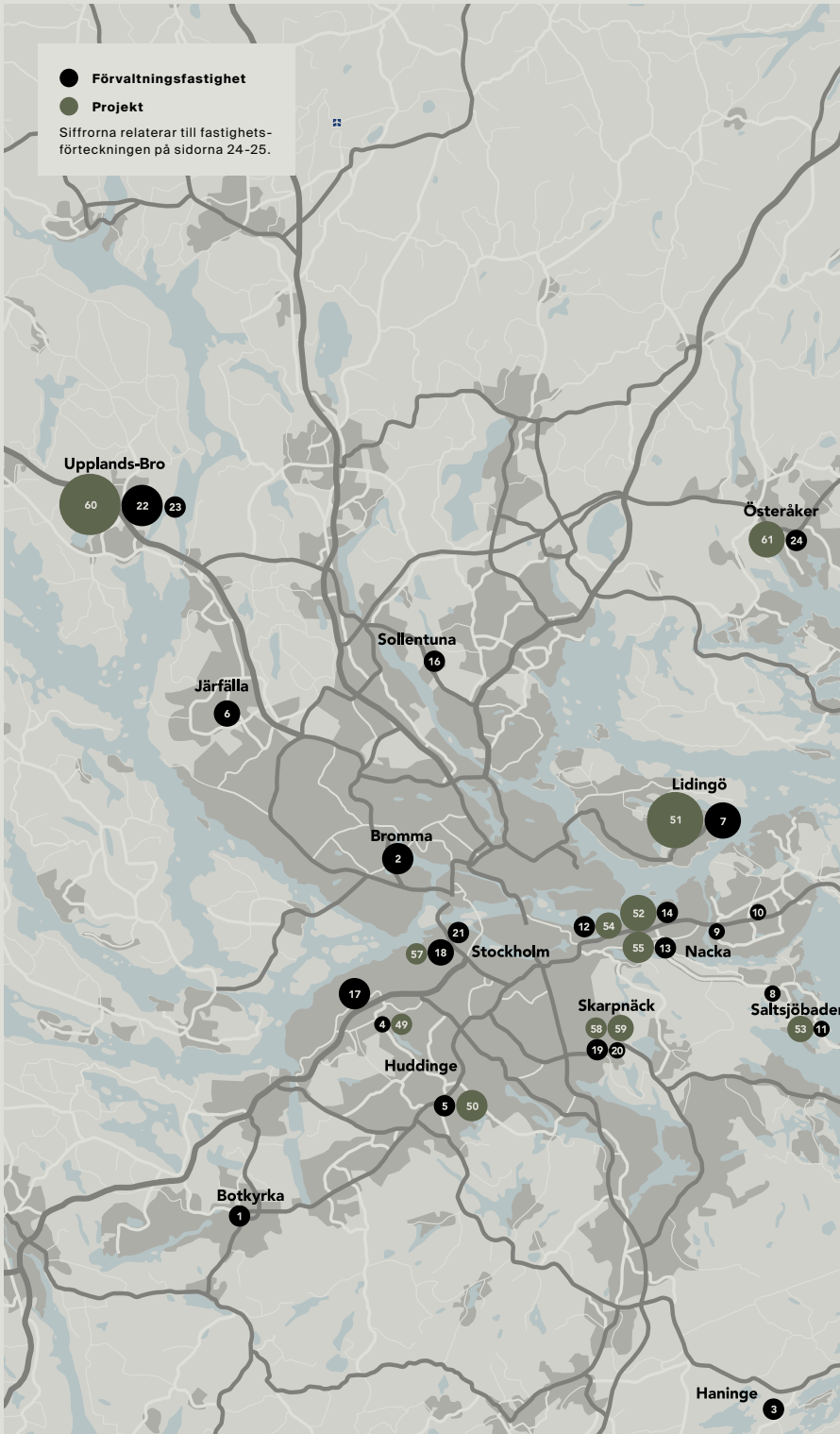
Nyckeltal

Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Bostäder under byggnation, antal	527	235	270	217	215
Färdigställda bostäder, antal	133	135	-	29	-
Totalt antal byggrätter, antal	5 406	4 984	5 218	3 635	1 976
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	131,7	118,5	104,0	97,7	68,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	38,5	17,5	11,8	11,8	11,8
Total uthyrbar yta, tkvm	170,2	136,0	115,8	109,4	80,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8%	94,0%	90,0%	92,0%	91,0%
Överskottsgrad, %	71,9%	72,2%	72,9%	70,5%	68,8%
Nettoinvesteringar, Mkr	1 141,2	624,0	170,0	362,1	190,7

Genovas fastigheter och projekt

I kartorna på detta uppslag visas Genovas förvaltningsfastigheter och projekt på våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen. I fastighetsförteckningen på sidorna 24-25 beskrivs hela vårt fastighetsbestånd.





Förvaltningsfastigheter

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Fastighetskategori	Upplätsform	Förvärvsår	Bygg/ombyggnadsår	Antal bostäder	Markyta	Uthyrbar yta, kvm								Totalt
										Kontor	Lager/logistik	Lätt industri	Handel	Bostad	Skola	Äldre-Bostadsboende	Bostadsrätt	
Storstockholm																		
1	Elverket 1	Doktorsvägen 3	Botkyrka	K	Ä	2019	1965	-	7 189	3 314	-	-	-	-	-	-	-	3 314
2	Magneten 19	Johannesfredsvägen 9-11	Bromma	S	Ä	2019	1954	-	5 928	2 795	893	-	135	-	5 800	-	-	9 623
3	Stegsholm 3:5	Gälövägen 30	Haninge	S	Ä	2019	-	-	34 516	-	-	-	-	-	-	-	2 450	2 450
4	Odal mannen 1	Rödhavevägen 24	Huddinge	K	Ä	2018	1955	-	2 403	-	-	-	400	-	-	-	-	400
5	Brynjan 5	Vikingavägen 1	Huddinge	K	Ä	2017	1965	-	4 194	754	1 800	-	-	-	-	-	-	2 554
6	Veddesta 5:12	Bruttovägen 5	Järfälla	K	Ä	2018	2018	-	5 953	-	-	-	-	-	-	-	5 600	5 600
7	Stapelbädden 3	Gåshagaleden 12	Lidingö	K	Ä	2015	1972/2006	-	47 875	-	-	11 581	-	-	-	-	265	11 846
8	Tattby 2:22	Solsidevägen 5	Nacka	S	T	2014	-	-	2 804	-	-	-	-	-	-	-	532	532
9	Björknäs 1:978	Kvarnvägen 22	Nacka	S	T	2014	-	-	3 444	-	-	-	-	-	-	-	498	498
10	Lännersta 15:33	Telegramsvägen 101	Nacka	K	Ä	2013	1987	-	2 513	-	832	-	-	-	-	-	-	832
11	Solsidan 52:1	Jaktvarvsvägen 5	Nacka	K	Ä	2015	1977	-	6 469	-	1 254	-	-	-	-	-	-	1 254
12	Sicklaön 37:45	Kvarnholmsvägen 52	Nacka	K	Ä	2016	1987	-	3 936	1 540	-	807	-	-	-	-	452	2 799
13	Sicklaön 386:6 ¹	Per Hallströms Väg 7	Nacka	K	Ä	2015	2003	-	6 017	-	-	-	1 100	-	-	-	550	1 650
14	Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	K	Ä	2018	1990	-	10 819	3 485	435	-	-	-	-	-	-	3 920
15	Gördelmakaren 5	Baldersgatan 25	Norrstälje	K	Ä	2016	2017	-	15 997	-	-	-	5 208	-	-	-	-	5 208
16	Sjöborren 5 & 6	Domherrevägen 19	Sollentuna	K	Ä	2018	2019	-	3 483	-	-	-	-	-	-	-	2 574	2 574
17	Lillsåtra 2	Stensåtravägen 13	Stockholm	K	T	2014	1982/2016	-	16 231	8 840	2 486	-	-	-	-	-	-	11 326
18	Instrumentet 2	Jakobsdalsvägen 17	Stockholm	S	Ä	2018	2014	-	3 266	-	178	-	-	5 680	-	-	-	5 858
19	Drevern 1 & 3	Gråhundsvägen 82	Stockholm	K	Ä	2018	1973	-	5 729	1 215	19	-	2 745	-	-	-	-	3 979
20	Drevern 2	Gråhundsvägen 83	Stockholm	K	Ä	2019	1984/2019	-	3 497	1 200	-	-	-	-	-	-	-	1 200
21	Nynäs 24	Lövholmsvägen 61	Stockholm	S	Ä	2019	-	-	2 233	-	-	-	-	2 950	-	-	-	2 950
22	Viby 19:3 ²	Energivägen 2	Upplands-Bro	K	Ä	2014	2018	-	111 073	-	-	-	13 388	-	-	-	1 787	15 175
23	Viby 19:29 & 19:33	Effektvägen 10	Upplands-Bro	K	Ä	2019	1990	-	14 997	-	-	4 437	-	-	-	-	-	4 437
24	Runö 7:84	Sågvägen 2	Österåker	K	Ä	2016	1980	-	10 235	3 296	-	-	250	-	-	-	877	4 423
Summa Storstockholm									330 801	26 439	7 897	16 825	23 226	-	14 430	-	15 585	104 402
Uppsala																		
25	Kryddgården 6:3	Torggatan 17	Enköping	K	Ä	2016	1995	-	24 773	-	-	-	8 730	-	-	-	-	8 730
26	Gredelby 21:1 ¹	Apoteksvägen 3-7	Knivsta	K	Ä	2017	1998	-	11 109	363	38	-	1 505	-	-	-	953	2 858
27	Särsta 12:1 ³	Centralvägen 12	Knivsta	K	Ä	2017	-	-	1 867	-	-	-	-	-	-	-	447	447
28	Boländerna 9:11	Knivstagatan 7	Uppsala	K	Ä	2015	1979/2002	-	5 253	-	3 335	-	-	-	-	-	-	3 335
29	Luthagen 27:12	Ringgatan 31	Uppsala	K	Ä	2012	1976	-	966	-	-	-	763	-	-	-	-	763
30	Flogsta 39:1	Köpenhamngsgatan 2-4	Uppsala	K	Ä	2012	1988	-	2 730	-	-	-	610	-	-	-	-	610
31	Sunnersta 155:2	Sunnerstavägen 40	Uppsala	K	Ä	2012	1970	-	3 091	-	-	-	633	-	-	-	175	808
32	Storvreta 3:80	Ärentunavägen 10	Uppsala	K	Ä	2012	1984	-	3 328	-	-	-	1 012	-	-	-	-	1 012
33	Almunge-Lövsta 1:48	Lilla Väsby Lövsta	Uppsala	K	Ä	2012	1977	-	4 579	-	-	-	500	-	-	-	175	675
34	Luthagen 13:2	Seminariegatan 1	Uppsala	S	Ä	2009	1916/2011	-	10 097	3 644	-	-	-	7 068	-	-	73	10 785
35	Boländerna 21:4	Verkstadsgatan 10-14	Uppsala	K	Ä	2018	-	-	34 012	4 147	2 485	170	470	-	-	-	2 796	10 068
36	Årsta 83:1	Palmbladsgatan 8-10	Uppsala	S	Ä	2019	-	-	7 167	-	-	-	-	-	-	-	3 700	3 700
37	Boländerna 8:12	Bergsbrunnagatan 9-11	Uppsala	S	Ä	2019	-	-	3 624	400	-	-	-	1 502	-	-	200	2 102
38	Kungsängen 32:6	Mältargatan 19A	Uppsala	K	Ä	2019	-	-	2 317	-	-	-	-	-	-	-	858	858
39	Kungsängen 32:8	Mältargatan 17	Uppsala	K	Ä	2019	1997	-	4 317	1 350	-	-	-	-	-	-	-	1 350
Summa Uppsala									119 230	9 904	5 858	170	14 223	-	8 570	-	9 377	48 101
Övrigt																		
40	Gulmäran 7 ⁴	Enedalsgatan 10	Borås	K	Ä	2016	1975	-	39 138	115	337	-	6 269	-	-	-	3 361	10 082
41	Gulmäran 8 ⁴	Neumansgatan 7	Borås	K	Ä	2018	1973	-	9 964	-	-	-	1 530	-	-	-	765	2 295
42	Sörby Urfjäll 23:7	Rälsgatan 12	Gävle	K	Ä	2006	1976	-	15 578	-	-	-	3 492	-	-	-	-	3 492
43	Mackmyra 20:18	Valbovägen 318A-B	Gävle	K	Ä	2018	2000	-	10 624	-	-	-	-	-	-	-	3 605	3 605
44	Mackmyra 20:19	Valbovägen 322	Gävle	K	Ä	2018	2000	-	4 362	-	-	-	1 171	-	-	-	-	1 171
45	Nordanvinden 3	Nordanväg 5-9	Lund	K	Ä	2017	1966	-	9 067	-	-	-	1 996	-	-	-	595	2 591
46	Gustavshem 6	Gustavshemsvägen 1	Lund	K	Ä	2017	-	-	4 099	220	-	-	673	-	-	-	3 710	4 603
47	Rivan 1	Odlarevägen 5	Lund	K	Ä	2017	1988	-	2 997	1 484	-	-	-	-	-	-	-	1 484
48	Nacksta 5:77	Bergsgatan 120	Sundsvall	K	Ä	2006	2002	-	20 077	-	-	-	5 680	-	-	-	-	5 680
Summa Övrigt									115 906	1 819	337	-	20 811	-	-	-	12 036	35 003
Summa fastigheter under förvaltning									565 937	38 162	14 092	16 995	58 260	-	23 000	-	36 997	187 505

Projekt⁶

Nr	Fastighetsbeteckning ⁵	Adress	Kommun	Fastighetskategori	Upplättelseform	Förvärvsår	Projektnamn	Antal bostäder	Markyta	Uthyrbar yta, kvm									
										Kontor	Lager/logistik	Lätt industri	Handel	Bostad	Skola	Äldreboende	Bostadsrätt	Övrigt	Totalt
Storstockholm																			
49	Del av Odalmanen 1	Rödhavevägen 24	Huddinge	H	Ä	2018	Odalmanen	56	2 403	-	-	-	-	2 960	-	-	-	-	2 960
50	Del av Brynjan 5	Vikingavägen 1	Huddinge	B	Ä	2017	Brynjan 5	175	4 194	-	-	-	-	4 070	-	-	5 400	-	9 470
51	Del av Stapelbädden 3	Gåshagaleden 12	Lidingö	H, B	Ä	2015	Gåshaga	620	47 875	-	-	-	-	18 500	-	-	18 500	-	37 000
52	Del av Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	H	Ä	2018	Sydöstra Vikdalen	250	10 819	-	-	-	-	14 600	-	-	-	-	14 600
53	Del av Solsidan 52:1	Jaktvarvsvägen 5	Nacka	B	Ä	2015	Jaktvarvet	90	6 469	-	-	-	-	-	-	-	5 400	-	5 400
54	Del av Sicklaön 37:45	Kvarnholmsvägen 52	Nacka	B	Ä	2016	Gäddviken	100	3 936	-	-	-	-	-	-	-	6 840	-	6 840
55	Del av Sicklaön 386:6	Per Hallströms Väg 7	Nacka	B	Ä	2015	Skvaltån	175	6 017	-	-	-	-	-	-	-	9 625	-	9 625
56	Handelsmannen 1	Diamantgatan 7-9	Norrtälje	H	Ä	2016	Handelsmannen 1	355	15 568	-	-	-	-	13 257	1 296	6 021	-	-	20 574
57	Del av Instrumentet 2	Jakobsdalsvägen 17	Stockholm	B	Ä	2018	Örnberg	120	3 266	-	-	-	-	-	-	-	6 300	-	6 300
58	Del av Drevvern 1 & 3	Gråhundsvägen 82-83	Stockholm	H	Ä	2018	Drevvern 1	50	9 226	-	-	-	-	3 850	-	-	-	-	3 850
59	Dvärgspetsen 1	Gråhundsvägen 9	Stockholm	H	Ä	2018	Dvärgspetsen 1	100	4 184	-	-	-	-	6 160	-	-	-	-	6 160
60	Del av Viby 19:3	Energivägen 2	Upplands-Bro	H	Ä	2014	Viby	910	111 073	-	-	-	6 300	36 000	1 300	7 440	10 700	-	61 740
61	Del av Runö 7:84	Sågvägen 2	Österåker	B	Ä	2016	Runö	200	10 235	-	-	-	-	2 890	-	-	8 660	-	11 550
Summa Storstockholm								3 201	235 265	-	-	-	6 300	102 287	2 596	13 461	71 425	-	196 069
Uppsala																			
62	Del av Kryddgården 6:3	Torggatan 17	Enköping	H	Ä	2016	Kryddgården 6:3	480	24 773	-	-	-	3 600	14 630	1 395	6 045	5 390	-	31 060
63	Vrå 1:392	Brunnbyvägen 48	Knivsta	S	Ä	2015	Knivsta Vrå 1:392	89	6 049	-	-	-	-	1 587	692	4 414	-	-	6 693
64	Del av Gredelby 21:1, Särsta 12:1	Apoteksvägen 3-7, Centralvägen 12	Knivsta	H	Ä	2017	Segerdal	150	12 976	-	-	-	1 000	7 450	-	-	-	-	8 450
65	Västra Knivsta ⁷	-	Knivsta	H	-	-	Västra Knivsta	250	-	-	-	-	15 400	-	-	-	-	-	15 400
66	Fålhagen 43:17	Liljegatan 1	Uppsala	B	Ä	2012	Liljegatan 1	48	2 944	-	-	-	-	-	-	-	4 835	-	4 835
67	Del av Boländerna 21:4	Verkstadsgränd 10-14	Uppsala	K	Ä	2018	Boländerna 21:4	97	34 012	2 500	-	-	-	-	-	-	-	5 000	7 500
68	Luthagen 27:12	Jumkilsgatan 1	Uppsala	B	Ä	2012	Luthagen	45	966	-	-	-	680	-	-	-	1 500	-	2 180
69	Del av Störvreta 3:80	Ärentunavägen 10	Uppsala	H	Ä	2012	Störvreta	80	3 328	-	-	-	800	3 900	-	-	-	-	4 700
70	Del av Flogsta 39:1	Köpenhamngatan 2-4	Uppsala	B	Ä	2012	Ekeby	91	2 730	-	-	-	900	2 160	-	-	2 460	-	5 520
71	Del av Kungsängen 32:6 & 32:8	Mälartargatan 17-19	Uppsala	H	Ä	2019	Kungsängen	175	6 634	-	-	-	-	10 000	-	-	-	-	10 000
Summa Uppsala								1 505	94 412	2 500	-	-	6 980	55 127	2 087	10 459	14 185	5 000	96 338
Övrigt																			
72	Del av Gulmäran 7 & 8	Enedalsgatan 10, Neumansgatan 7	Borås	H	Ä	2016, 2018	Gulmäran 7, 8	315	49 102	-	-	-	-	15 400	465	4 185	-	-	20 050
73	Del av Nordanvinden 3	Nordanväg 5-9	Lund	H	Ä	2017	Klostergården	180	9 067	-	-	-	-	5 100	730	4 200	-	-	10 030
74	Del av Rivan 1	Odlarevägen 5	Lund	H	Ä	2017	Rivan	50	2 997	-	-	-	-	3 465	-	-	-	-	3 465
75	Del av Gustavshem 6	Gustavshemsvägen 1	Lund	H	Ä	2017	Västerbo	80	4 099	-	-	-	-	4 620	-	-	-	-	4 620
76	Conception	Carrer Concepcio 34	Palma	K	Ä	2016	Hotell Nobis	35	857	-	-	-	-	-	-	-	-	2 300	2 300
77	Can Oliver	Carrer Caputixines 9	Palma	K	Ä	2016	Hotell Can Oliver	40	1 086	-	-	-	-	-	-	-	-	3 300	3 300
Summa övrigt								700	67 208	-	-	-	-	28 585	1 195	8 385	-	5 600	43 765
Summa projekt								5 406	396 885	2 500	-	-	13 280	185 999	5 878	32 305	85 610	10 600	336 172

Upplättelseformen är äganderätt för samtliga fastigheter förutom Tattby 2:22, Björknäs 1:978 och Lillsåtra 2 som samtliga är tomträtter

- 1) Sicklaön 386:6 delägs av Genova 50 procent och Fastator 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.
- 2) Viby 19:3 delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. Den uthyrbara ytan avser den totala uthyrbara ytan.
- 3) Gredelby 21:1 och Särsta 12:1 delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.
- 4) Gulmäran 7 och 8 delägs av Genova 50 procent och Järngrinden 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.
- 5) "Del av" har angetts för fastigheter som idag är förvaltningsfastigheter.
- 6) För samtliga delägda projekt presenteras det antal bostäder och den yta som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel.
- 7) 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.

K Kommersiella fastigheter
 S Samhällsfastigheter
 H Hyresbostäder
 B Bostadsrätter
 Ä Äganderätt
 T Tomträtt

Förvaltningsfastigheter

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

Fastigheter för långsiktigt ägande

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

I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i framtiden utgöra en ökande del av fastighetsbeståndet. Våra förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden som med löpande förädling och utveck-

ling av befintliga byggrätter säkerställer vår långsiktiga tillväxt.

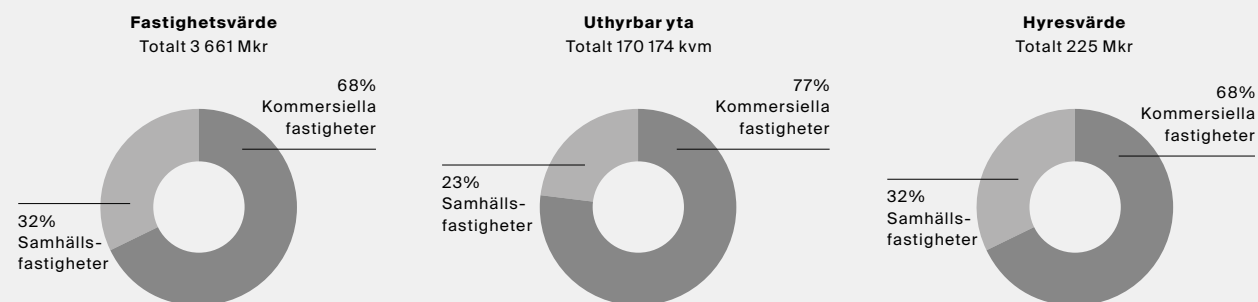
Ett växande fastighetsbestånd

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består till största delen av kommersiella fastigheter (handel, kontor

och lager) och samhällsfastigheter. Fastigheterna är främst belägna på våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsala, båda expansiva regioner med stora behov av bostäder och med en stark kommersiell fastighetsmarknad.

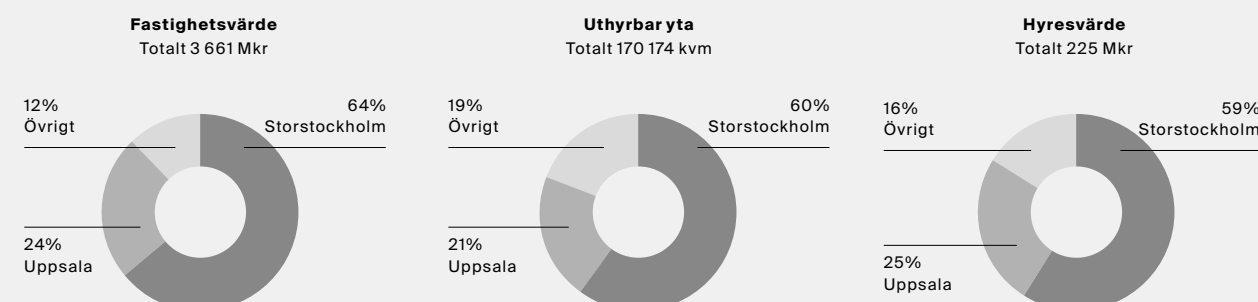
Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 december 2019



Förvaltningsfastigheter per geografi

31 december 2019



Fastighetsbeståndet

31 december 2019

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

1) Ej beaktat hyresrabatter om 4,4 Mkr.

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

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

Förfallostruktur hyresavtal

31 december 2019

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

10 största hyresgästerna

31 december 2019

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



Lillsättra 2, Stockholm

Genova äger även fastigheter där det planeras för framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar, och vi driver ett flertal utvecklingsprojekt i olika faser. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i framtiden utgöra en större del av fastighetsbeståndet. Våra förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden som med löpande förädling och utveckling av befintliga byggrätter säkerställer vår långsiktiga tillväxt.

Förvärvsprocessen

Genova arbetar löpande med att identifiera fastigheter som bidrar till att uppfylla våra mål. 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. I de fall vi ser möjligheter för utveckling av bostäder och samhällsfastigheter påbörjas ett aktivt arbete tillsammans med kommunerna angående nya detaljplaner.

Ofta finns den kategorin av fastigheter vi söker utanför citykärnorna men med bra lägen avseende kommunikationer och transporter. Genom upprustning och med aktiv förvaltning kan fastigheterna på så sätt utvecklas till att bli attraktiva lokaler för fler eller nya hyresgäster. Genova har kontinuerligt kontakter med mäklare och konsulter avseende nya affärsmöjligheter och söker aktivt upp potentiella förvärvsfastigheter.

Utveckling 2019

Genovas förvaltningsportfölj fortsatte under 2019 att växa genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv av nya fastigheter samt genom projektutveckling. Såväl hyresvärde som totalt fastighetsvärde ökade. Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet av 43 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area på cirka 170 000 kvm, främst i Storstockholm och Uppsalaregionen med ett marknadsvärde om cirka 3,7 Mdkr. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdna fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 4,4 Mdkr. Cirka 88 procent av fastighetsvärdet och cirka 81 procent av den totala uthyrbara ytan är hänförlig till fastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Förvärv av fastigheter

Genova förvärvade och tillträdde under året fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 Mdkr.

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

Fastighetsvärde nyckeltal

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



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

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

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

I september tecknades avtal om att förvärva tre strategiskt belägna fastigheter i Stockholm och Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 80 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. I Stockholm förvärvades fastigheten Dreven 2 medan fastigheterna Kungsängen 32:6 respektive Kungsängen 32:8 förvärvades i Uppsala. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 3 600 kvm med en tomtyta på cirka 10 000

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

I december tecknade Genova avtal om att förvärva fastigheterna Viby 19:29 och 19:33 i Upplands-Bro till ett underliggande fastighetsvärde om 45 Mkr. Fastigheterna innehåller verkstad, kontor och lagerlokaler med strategiskt läge i Brunna, med en total uthyrbara yta om cirka 4 400 kvm samt med 15 000 kvm mark. I samband med förvärvet tecknades ett nytt 10-årigt hyresavtal, med befintlig hyresgäst Microprecision AB, till ett årligt hyresvärde om cirka 3,6 Mkr.

Efter årets utgång, i januari 2020, tecknades avtal om förvärv av del av fastigheterna Vaksala-Norrby 1:2 och 1:3 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 31,5 Mkr. På fastigheterna kommer en nyproducerad kontorsbygg-

nad och carport att uppföras och vid färdigställande kommer byggnaden vara fullt uthyrd till Renta AB som är verksam inom uthyrning av maskiner och verktyg för entreprenader. Hyrestiden löper på sju år till ett årligt hyresvärde om cirka 2,1 Mkr och den förhyrda ytan motsvarar cirka 2 200 kvm. Tillträdet kommer att ske i december 2020.

Avyttringar och omklassificeringar

Under 2019 avyttrade Genova fastigheten Målaren 4 i Skänninge till ett underliggande fastighetsvärde om 7 Mkr, vilket motsvarade bokfört värde.

I september inleddes ett samarbete med det gröna bostadsbolaget K2A. Genova ingick avtal om att avyttra 30 procent av aktierna i det bolag som äger fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 325 Mkr, vilket översteg bokfört värde med cirka 157 Mkr. Under fjärde kvartalet utföll

också en tilläggsköpeskilling om 25 Mkr. Genova förvärvade 2014 fastigheten Viby 19:3 om cirka 15 000 kvm uthyrbar yta med ett Coop Forum samt 110 000 kvm mark. Under 2017 lämnade Coop fastigheten och fastigheten är idag i princip fullt uthyrd till bland annat Riddermarks Bil, Pop-Up Padel samt Tolga Food.

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

Uthyrningar

Utöver förvärv har Genova fokuserat på nyuthyrning och omförhandlingar i befintligt fastighetsbestånd för att öka uthyrning och skapa värde. Genova tecknade flera nya hyresavtal i Storstockholm och Uppsala.

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

I september tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 3 000 kvm i fastigheten Stapelbädden 3 i Gåshaga, Lidingö, till Gåshaga Marina & Marinmontage AB. Hyresavtalet löper i sju år med ett årligt hyresvärde om cirka 1,9 Mkr.

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

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

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid årets utgång hade Genova cirka 275 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på sju år. De tre största hyresgästerna utgjordes av HOOM Home & Hotel AB, Stockholms Stad Utbildningsförvaltningen och Coop Sverige som tillsammans stod för cirka 20 procent av hyresintäkterna. Andelen samhällsfastigheter i beståndet uppgick vid periodens slut till cirka 32 procent av redovisat fastighetsvärde och 28 procent av hyresintäkterna.

Intjäningsförmåga

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

som ägts under hela perioden. Fastigheter som har 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.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

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

1) Ej beaktat hyresrabatter om 4,4 Mkr.

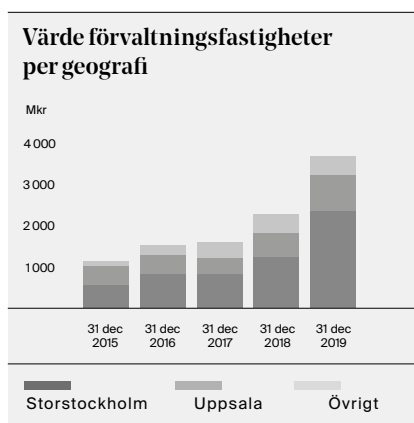
Fastighetskostnader årstakt per kvm

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

Personlig fastighetsförvaltning

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

4 hörnstenar i vår fastighetsförvaltning



LÅNGSIKTIGHET

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

ERFARENHET

Med vår gedigna kunskap och samlade erfarenheter av fastighetsförvaltning och byggnation av både bostäder och lokaler har vi kapacitet att vara både personliga i vår kundrelation och kostnadseffektiva i förvaltningen. Vi förvaltar cirka 170 000 kvadratmeter fördelat på kommersiella ytor, kontors- och butikslokaler samt samhällsfastigheter.

ENGAGEMANG

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

EN GOD AFFÄRSPARTNER

För oss är det viktigt att bygga långsiktiga relationer med våra kunder och vi vill att de ska uppleva att deras kontorslokaler, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar till deras affär. Förmågan att agera affärsmässigt, lyssna in kundens behov och erbjuda en produkt som är anpassad därefter är central. En viktig del i förvaltningen är att bidra till att utveckla lokaler och även kringmiljön för att skapa bästa möjliga förutsättningar för kundernas verksamheter.

HÅLLBARHET

Vi vill bidra till kundernas hållbarhetsarbete genom att skapa goda förutsättningar i våra fastigheter. När en kund exempelvis ska tillträda en ny lokal anpassas denna efter kundens önskemål. Under processen arbetar vi för att optimera resursanvändningen och strävar efter att de material och lösningar som används är hållbara och har en lång estetisk livslängd.

Från tom till fullt uthyrd

Genova köper fastigheter för att äga, utveckla och skapa värde över tid. Ett exempel på detta långsiktiga perspektiv är Gördelmakaren 5 i centrala Norrtälje. Fastigheten som förvärvades tomställd 2016 är efter ett framgångsrikt uthyrningsarbete och upprustning nu fullt uthyrd.

Fastigheten Gördelmakaren 5 som tidigare inrymde ett Coopvaruhus ligger i handelsområde Knutby Torg i Norrtälje med kedjor som Blomsterlandet, Willys och Rusta och med närhet till kommunhuset, växande bostadsområden och bra kommunikationer. Genova som gärna tar sig an fastigheter med utvecklingspotential såg att fastigheten kunde få nytt liv med nya hyresgäster.

– Vi kunde förvärva fastigheten till ett förmånligt pris i ett område vi tror på. Lokaler som var gamla och tomställda men med potential. Det är ett typiskt arbetssätt för Genova och vi har en organisation med både erfarenhet och resurser att driva den typ av utvecklingsprocess som krävs. Vi brukar säga att Genova är experter på att göra fullt till fint, säger Henrik Sandström, fastighetschef på Genova.

Ambition var att identifiera nya handelsaktörer till lokalerna och arbetet påbörjades direkt med att bearbeta möjliga företag, genom den egna förvaltningsorganisationen och externa konsulter. Med den betydande ytan på drygt 5 000 kvm var ett troligt scenario att fördela lokalerna på flera hyresgäster, något som även är positivt ur ett riskperspektiv.

Arbetet ledde fram till ett hyresavtal med kedjan Dollarstore om uthyrning av större delen av fastigheten. Efter omfattande upprustning och anpassning av lokalerna till Dollarstores behov flyttade kedjan in våren 2018. Hösten 2019 tecknade Genova hyresavtal för återstående yta till sportkedjan Sportringen som planerar att slå upp portarna runt påsk i år.

– Arbetet pågår för fullt med att anpassa lokalen till den nya Sportringenbutiken och vi har ett nära samarbete med

hyresgästen och deras egna entreprenörer som färdigställer interiören. Byggnaden öppnas också upp mot det intilliggande torget med en ny entré och skyltfönster. När projektet är klart har vi renoverat inifrån och ut, med ny el, värme, ventilation och belysning. Lokalerna blir därmed attraktiva och moderna för hyresgästen och i mycket gott förvaltningsskick för oss, säger Mikaela Malmgren, ansvarig förvaltare hos Genova.

Båda hyresgästerna har tecknat långa hyresavtal med Genova vilket skapar goda förutsättningar för långsiktiga samarbeten och förvaltning med stabila kassaflöden framåt.

– Vi har fått två nya långsiktiga hyresgäster, ökat hyresvärdet från 0 till 4,7 Mkr och mer än fördubblat fastighetsvärdet vilket självklart känns fantastiskt roligt, fortsätter Henrik Sandström.

Fastigheten Gördelmakaren 5

Läge	Handelsplats i centrala Norrtälje
Uthyrbar yta	5 053 kvm
Hyresvärde	4,7 Mkr
Hyresgäster	Dollarstore och Sportringen
Uthyrningsgrad	Fullt uthyrd



Med omsorg om hyresgästen

Genom god service och ett långsiktigt affärsmannaskap strävar vi efter att vara en bra partner till våra hyresgäster. Målet är att vara det mest personliga fastighetsbolaget med det bästa kunderbudandet.

3 hörnstenar i arbetet med våra hyresgäster

Genovas hyresgäster

Genovas fastighetsbestånd präglas generellt av hyresgäster med långsiktig horisont för sin verksamhet i lokalerna. En stor andel av våra hyresgäster verkar i den offentliga sektorn samt inom dagligvaruhandeln. Den genomsnittliga löptiden för hyreskontrakten i Genovas fastighetsbestånd uppgick vid årets slut till cirka sju år och fördelas på cirka 275 hyresgäster. Bland hyresgästerna finns både privata företag och verksamheter inom offentlig sektor: kommunala omsorgsbolag, myndigheter, fackförbund, landsting, ledande företag inom försvarsindustrin, handelsföretag, väletablerade bilhallar samt Stiftelsen Uppsala Musikklasser. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer Genova ha en växande andel hyresgäster i hyresbostäder.

BRA LOKALSINNE

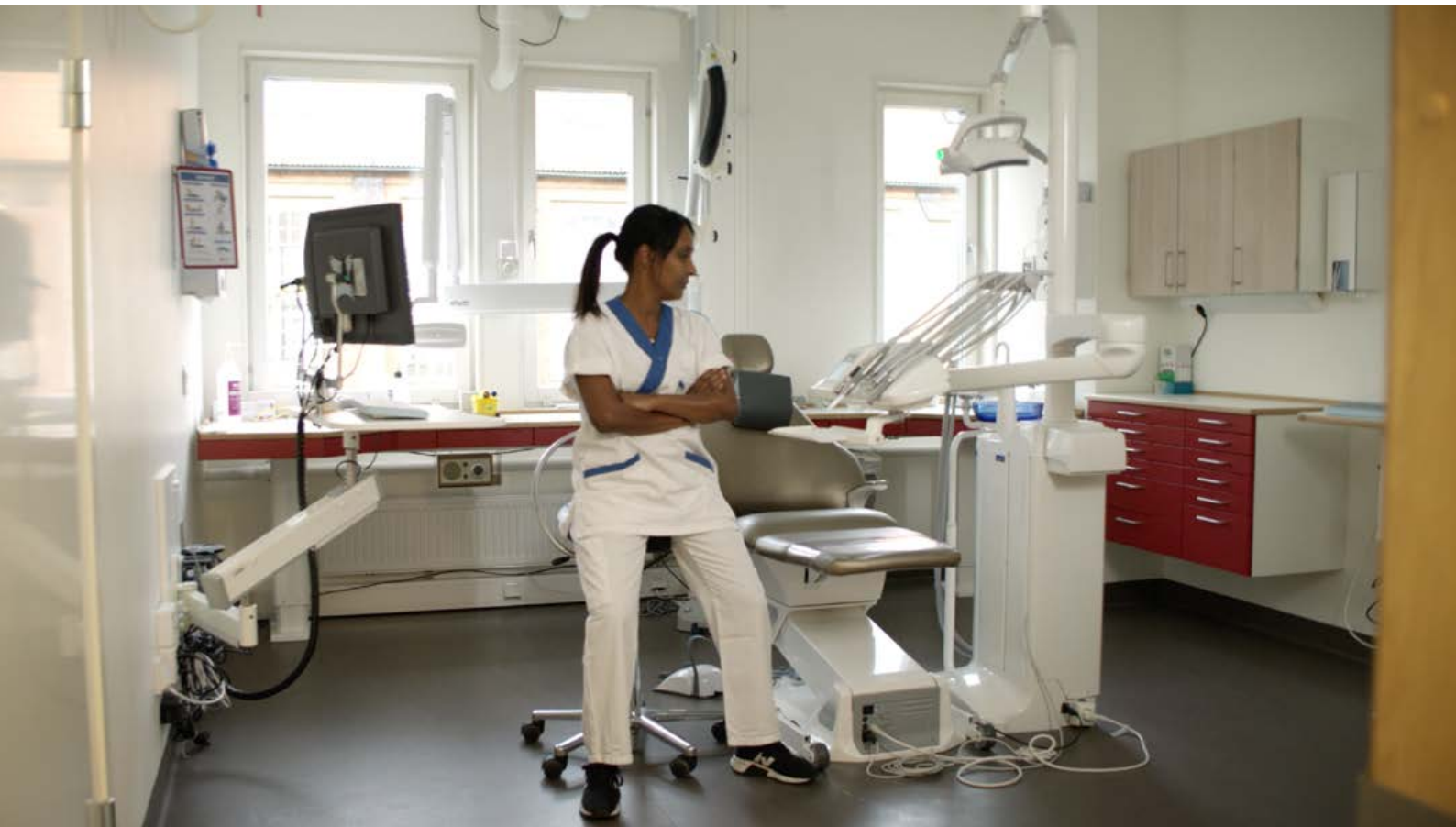
En fastighet eller lokal påverkar hur ett varumärke uppfattas. Val av läge, typ av fastighet, arkitektur och inredning förmedlar något till dess besökare. Vår ambition är att ha det mest attraktiva kunderbudandet och att Genova ska vara ett självklart val för kunder genom god service och affärsmannaskap. Genova har cirka 275 hyresgäster och våra tre största kunder stod för cirka 20 procent av hyresintäkterna vid årets slut. Kontraktspportföljen har en spridning av branscher, kundstorlek och olika typer av hyresgäster vilket minskar risken för vakanser och hyresförluster.

NÖJDA KUNDER

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

GRÖNA HYRESAVTAL

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





Projektutveckling

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



Utveckling som skapar värde

Genova utvecklar fastigheter för långsiktig förvaltning som en del av en lönsam och hållbar tillväxt. Nybyggnadsprojekten utgår vanligtvis från byggrätter skapade från befintliga fastigheter och omfattar främst utveckling av hyresbostäder, samhällsverk-samheter och kommersiella lokaler samt en mindre del bostadsrätter.

Projektutveckling för hyresbostäder, samhällsverksamheter och kommersiella lokaler utgör en växande del av Genovas projektutveckling. Vi uppför byggnader för långsiktigt ägande och förvaltning som en del av en lönsam och hållbar tillväxt. Genovas projektutveckling omfattar även till mindre del byggnation av bostadsrätter. Genova är

därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning, projektutveckling och byggnation där uppdraget ofta inkluderar att bidra i utveckling av nya stadsdelar.

Genovas projektportfölj hänför sig i huvudsak till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde.

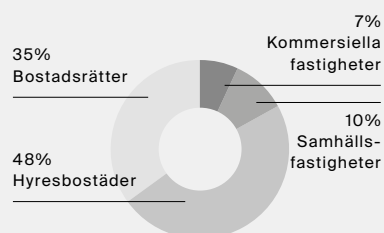
Vi arbetar tillsammans med kommuner för att möjliggöra utveckling av dessa fastigheter från i huvudsak kommersiell yta till bostäder eller samhällsverksamheter. Därtill har projektportföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt erhållna markanvisningar. Per den 31 december 2019 omfattade Genovas projektportfölj närmare

Projektutveckling per fastighetskategori

31 december 2019

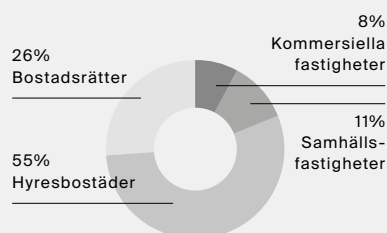
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 16 559 Mkr



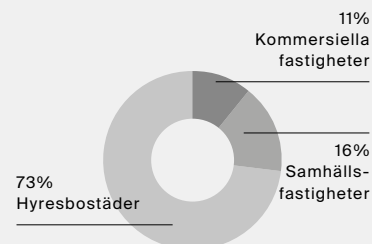
Uthyrbar yta

Totalt 336 172 kvm



Hyresvärde

Totalt 517 Mkr

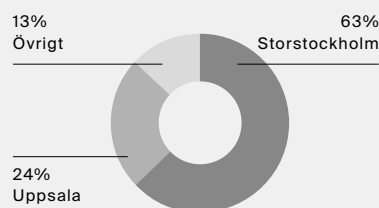


Projektutveckling per geografi

31 december 2019

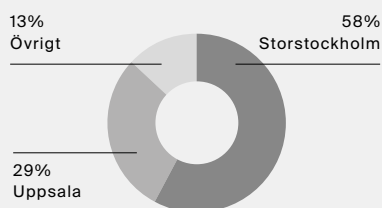
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 16 559 Mkr



Uthyrbar yta

Totalt 336 172 kvm



Hyresvärde

Totalt 517 Mkr



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

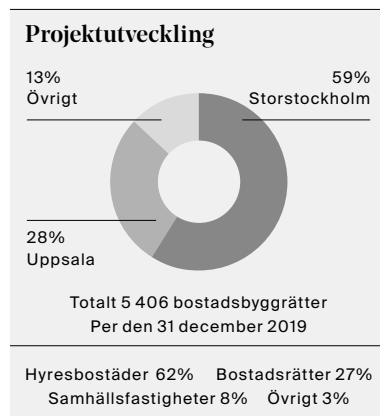
Långsiktig och hållbar projektutveckling

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Med hållbarhet i fokus är trä ett prioriterat materialval för

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

Projektportfölj

Genovas projektportfölj består i huvudsak av egenutvecklade byggrätter skapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Därtill har projektportföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt erhållna markanvisningar. Vid utgången av 2019 omfattade Genovas projektportfölj närmare 340 000 kvm uthyrbar yta fördelat på cirka 5 400 bostäder, varav cirka 70 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt 30 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter. 81 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsalaregionen.



Pågående byggnation

31 december 2019

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

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Av total projektvinst har 47 Mkr vinstavräknats.

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

Planerade projekt

31 december 2019

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

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

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

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

Projekt

31 december 2019

Projektspecifikation	Kommun	Kategori ¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Fas					
							Plan-besked	Start-PM	Plan-pro-gram	Plan-samråd	Utställning	Detailplan fastställd
PROJEKT HELÄGDA												
Pågående byggnation												
Liljegatan 1	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q3 2020	48	4 835	•	•	•	•	•	•
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Samhällsfastigheter	Q3 2018	Q1 2020	54	5 106	•	•	•	•	•	•
		Hysesbostäder	Q2 2019	Q2 2020	35	1 587	•	•	•	•	•	•
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fast.	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•	•	•
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	7 317	•	•	•	•	•	•
		Hysesbostäder	Q4 2019	Q4 2021 /Q2 2022 ²	275	13 257	•	•	•	•	•	•
					527	34 402						
Planerade projekt												
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fast.	2020	2021	40	3 300	•	•	•	•	•	•
Boländerna 21:4	Uppsala	Kommersiella fast.	2020	2021	97	7 500	•	•	•	•	•	•
Luthagen	Uppsala	Kommersiella fast.	2020	2022		680	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2020	2022	45	1 500	•	•	•	•	•	•
Klostergården	Lund	Hysesbostäder	2021	2023	120	5 100	•	•	•	•	•	•
		Samhällsfastigheter	2021	2023	60	4 930	•	•	•	•	•	•
Ekeby	Uppsala	Hysesbostäder	2021	2023	51	2 160	•	•	•	•	•	•
		Kommersiella fast.	2021	2023		900	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2021	2023	40	2 460	•	•	•	•	•	•
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hysesbostäder	2021	2023	250	14 600	•	•	•	•	•	•
Storvreta	Uppsala	Hysesbostäder	2021	2023	80	3 900	•	•	•	•	•	•
		Kommersiella fast.	2021	2023		800	•	•	•	•	•	•
Odal mannen	Huddinge	Hysesbostäder	2022	2024	56	2 960	•	•	•	•	•	•
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2022	2024	90	5 400	•	•	•	•	•	•
Kryddgården 6:3	Enköping	Hysesbostäder	2022	2024	300	14 630	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2022	2024	100	5 390	•	•	•	•	•	•
		Samhällsfastigheter	2022	2024	80	7 440	•	•	•	•	•	•
		Kommersiella fast.	2022	2024		3 600	•	•	•	•	•	•
Västra Knivsta	Knivsta	Hysesbostäder	2022	2024	250	15 400	•	•	•	•	•	•
Brynjan 5	Huddinge	Hysesbostäder	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	Hysesbostäder	2023	2025	50	2 890	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2023	2025	150	8 660	•	•	•	•	•	•
Drevern 1	Stockholm	Hysesbostäder	2024	2026	50	3 850	•	•	•	•	•	•
Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hysesbostäder	2024	2026	100	6 160	•	•	•	•	•	•
Gåshaga	Lidingö	Hysesbostäder	2025	2027	340	18 500	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2025	2027	280	18 500	•	•	•	•	•	•
Rivan	Lund	Hysesbostäder	2025	2027	50	3 465	•	•	•	•	•	•
Västerbo	Lund	Hysesbostäder	2025	2027	80	4 620	•	•	•	•	•	•
Kungsängen	Uppsala	Hysesbostäder	2025	2027	175	10 000	•	•	•	•	•	•
Summa					3 329	201 905						
PROJEKT DELÄGDA (Avser Genovas ägarandel⁷)												
Planerade projekt												
Segerdal ³	Knivsta	Hysesbostäder	2020	2022	150	7 450	•	•	•	•	•	•
		Kommersiella fast.	2020	2022		1 000	•	•	•	•	•	•
Gulmäran 7, 8 ⁴	Borås	Samhällsfastigheter	2021	2024	70	4 650	•	•	•	•	•	•
		Hysesbostäder	2021	2024	245	15 400	•	•	•	•	•	•
Viby ⁵	Upplands-bro	Hysesbostäder	2021	2028	620	36 000	•	•	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2021	2028	210	10 700	•	•	•	•	•	•
		Samhällsfastigheter	2021	2028	80	8 740	•	•	•	•	•	•
		Kommersiella fast.	2024	2026		6 300	•	•	•	•	•	•
Skvaltån ⁶	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•	•	•	•	•	•
Summa					1 550	99 865						
Totalt					5 406	336 172						

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

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

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

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

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

6) Skvaltån 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.

Pågående byggnation

Genova hade vid årets slut 527 bostäder i pågående byggnation, varav 35 utgörs av hotellrum. Värdet av den pågående byggnationen uppgick till 452 Mkr. Projekten avser i huvudsak projekt i Knivsta (vårdboende, förskola och hyresbostäder), Palma, Mallorca, (hotell) samt Norrtälje som byggstartades under fjärde kvartalet 2019. Dessa projekt kommer färdigställda att fortsätta ägas och förvaltas av Genova. Planerat färdigställande för pågående byggnationer beräknas ske fram till 2022, där merparten planeras stå klar under 2021. I antalet bostäder i byggnation ingår också bostadsrättsprojektet Liljegatan 1 i Uppsala som omfattar 48 bostäder och kommer att vara färdigställt under tredje kvartalet 2020.

Byggrättsporföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsporfölj i Sverige redovisar Genova ett uppskattat övervärde. Beräkningen av övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömd marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem.

CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2019, av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i Planerade projekt uppgår till drygt 2,2 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivs vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna samt Planerade projekt, hade den 31 december 2019 ett bokfört värde om cirka 1,2 Mdkr.

Efter bokslutskommunikéns offentliggörande har Genova justerat beräkningsprinciperna för beräkning av övervärden. Baserat på de justerade beräkningsprinciperna uppgår övervärdet den 31 december 2019 till cirka 980 Mkr. Efter den 31 december 2019 har Genova erhållit Start-PM för ytterligare 13 000 kvm ljus BTA på Drevern 1, Drevern 2 och Dvärgspet-

sen 1 i Stockholm. Endast beaktat dessa tillkommande byggrätter och i övrigt med utgångspunkt i CBRE:s marknadsvärdebedömning den 31 december 2019 bedömer Genova att övervärdet av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige ökar till cirka 1 150 Mkr.

Planerade projekt

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

Utveckling under och efter året

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

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

Under det första kvartalet 2020 kommer byggnationen av ett vårdboende och en förskola i Knivsta om totalt cirka 5 000 kvm färdigställas. Ytorna är uthyrda till Norlandia på avtal med löptider om 15 respektive 20 år. På den andra delen av samma fastighet uppför Genova 35 hyresbostäder med färdigställande under andra kvartalet 2020.

Efter färdigställande kommer Genova fortsätta äga och förvalta samtliga byggnader. I och med byggnationen och färdigställandet av hyresbostäderna breddas Genovas verksamhet till att äga och förvalta hyresbostäder.

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

Projektet Botanikern i Uppsala färdigställdes under det fjärde kvartalet 2019 då samtliga etapper flyttats in. I Uppsala pågår också projektet Liljegatan 1 där Genova uppför tre byggnader med totalt 48 bostadsrätter i det centralt belägna Fålhagen med ett planerat färdigställande under tredje kvartalet 2020.

Joint ventures

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

Under året tillträdde Genova tillsammans med Järngrinden fastigheten Borås Gulmåran 8 som förvärvades i december 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 29 Mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 2 600 kvm samt cirka 10 000 kvm mark. Genova och Järngrinden äger sedan tidigare den intilliggande fastigheten Borås Gulmåran 7. Avsikten är att fortsätta förvalta fastigheterna under den inledda detaljplaneprocessen som har till syfte att möjliggöra bostadsutveckling.



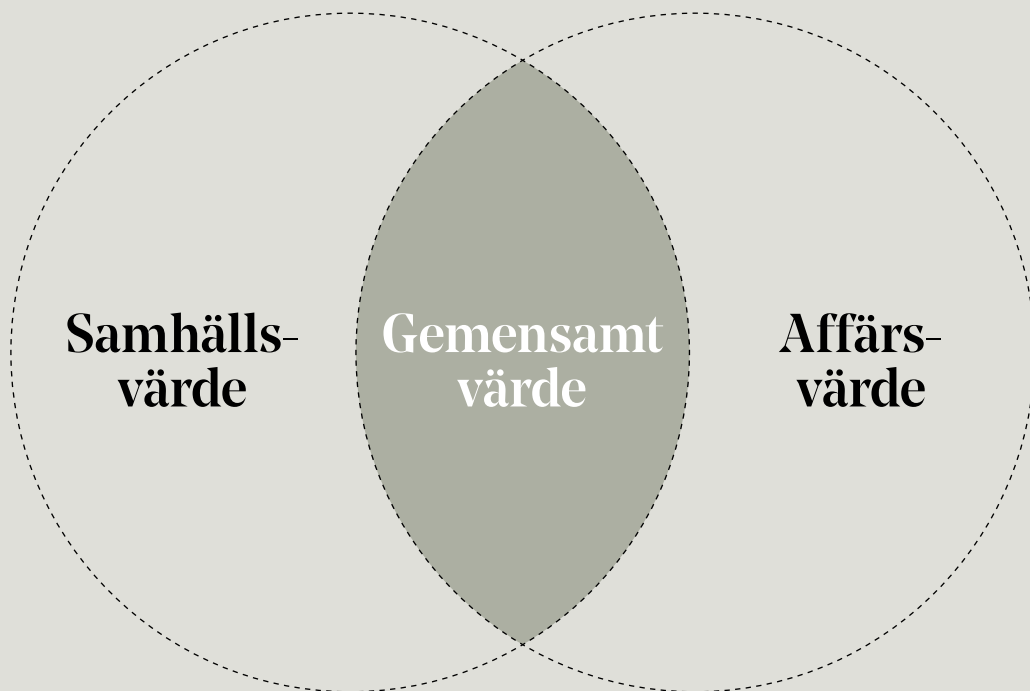
Stadsutveckling med flera perspektiv

Allt oftare arbetar Genova tillsammans med kommuner, med utveckling av områden där ett kvarter eller en stadsdel ska byggas eller kompletteras med nya byggnader. Vår målsättning är alltid att förhöja platsens befintliga värden och skapa miljöer där människor trivs.



Genovas viktigaste villkor för hållbar stadsutveckling

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



6 steg i Genovas värdeskapande stadsutvecklingsprocess

POLITIK

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

DIALOG

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

EXPERTIS

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

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

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

VISION OCH MÅL

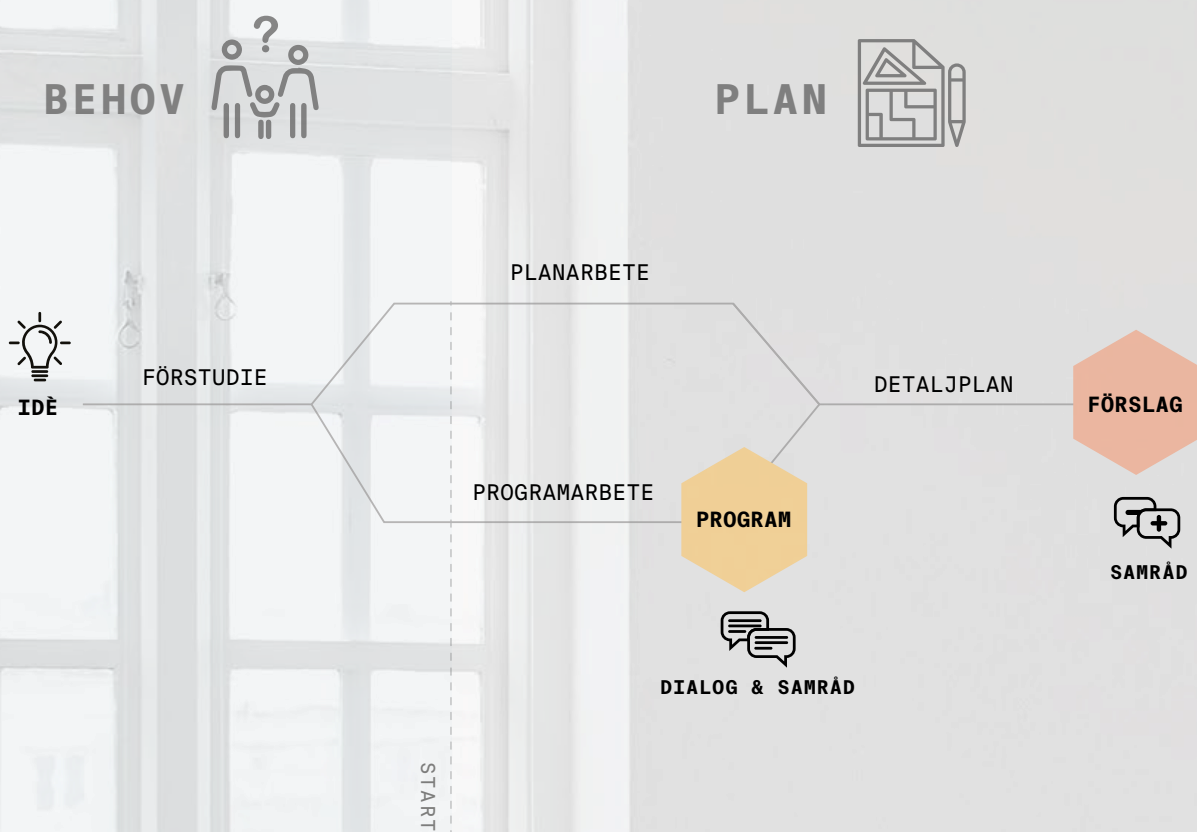
Allt man vill kan man göra, heter det. Riktigt så enkelt är det inte. Men däremot är vision, mål, riktning och konceptet helt avgörande för oss. Detta sätter vi tidigt i stadsutvecklingsprocessen.

SAMMANVÄGNING

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

Detaljplaneprocessen

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



BESLUT 

BYGG 



KUNGÖRELSE

BYGGLOV

BYGGE

INFLYTTNING



JUSTERING

FÖRSLAG

ÖVERKLAGAN?

ANSÖKAN



GRANSKA

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

STARTBESKED

Lyssna till platsen

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

Trästaden växer i Norrtälje

Med inspiration från Norrtäljes historiska stadskärna bygger Genova ett generationsboende med lummiga bostadsgårdar. Utförandet i trä gör kvarteret Handelsmannen till en naturlig del av Norrtäljes nya årsring.

Norrtälje har en lång historia av småskalig träarkitektur, som till viss mån utmanats av de senaste årens starka tillväxt. Hur bygger man nytt så att det samspelar med det kulturhistoriskt värdefulla, men samtidigt möter dagens krav och utmaningar? På randen av ett industri- och handelsområde kommer Genova att uppföra kvarteret Handelsmannen, som är en del av ett nytt stadsdelsområde och en modern tolkning av stadens historiska träarkitektur. Visionen är ett generationsboende med förskola, äldreboende och flerfamiljs-hus i en integrerad landskapsdesign. Livet mellan husen är lika viktigt som det som levs innanför väggarna.

– Kommunen har utvecklat ett gestaltungsprogram för ett större stadsdelsområde, med fokus på lekfullhet och grönska. Eftersom kvarteret Handelsmannen är den första utvecklingen av det nya stadsdelsområdet kommer det i mångt och mycket att sätta normen och nivån för den nya stadsdelen. Detaljplanerna är öppna för tolkning, och på så sätt formar vi identiteten tillsammans med kommunen och beställaren, säger Ola Jonsson på C.F. Møller Architects som ritat projektet.

Valet av material var enkelt. Dels är trä Genovas prioriterade val av byggmaterial för, dels på grund av Norrtäljes arkitektoniska arv, men också för att arkitekten Ola Jonsson har en rad

uppmärksammade träprojekt på sitt CV och ingår i ett forskningsteam som utvecklar möjligheterna att bygga höga hus med stomme av massivt trä. Det går inte att ta miste på hans entusiasm för materialet.

– Förutom att trä är ett förnybart, resurseffektivt material som lagrar och fördröjer koldioxidutsläpp visar forskning också att det finns hälsomässiga fördelar med att bo i trähus, som har med inneklimat och ljudmiljö att göra. Trä ger dessutom snabbare byggprocesser, mindre buller på byggarbetsplatsen, färre transporter och mindre grundläggning av betong.

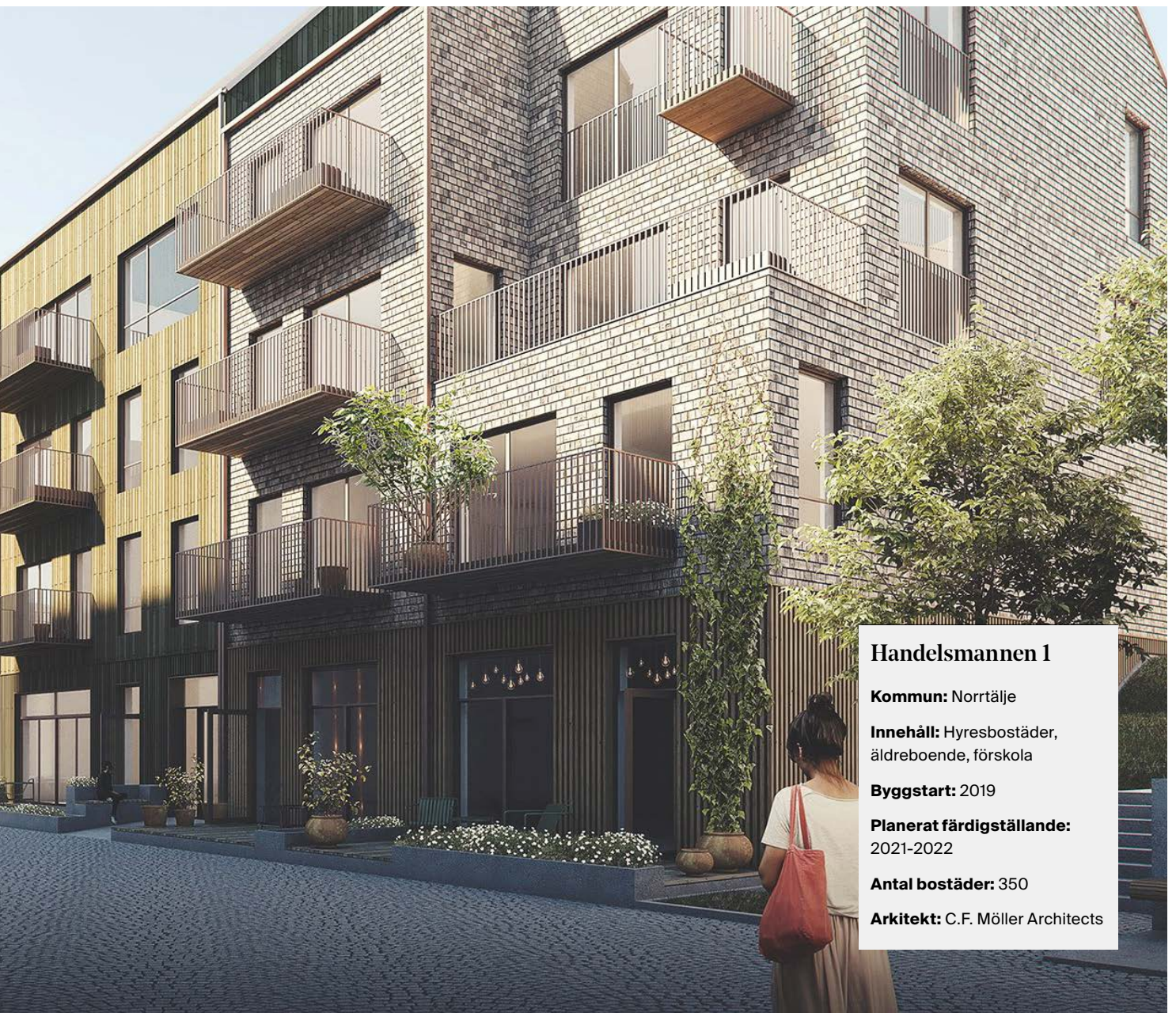
Idag består fastigheten bara av hårdgjorda ytor, men planen är att återinföra naturvärden och biologisk mångfald. Det kommer att anläggas gröna lummiga bostadsgårdar, förgårdar och gröna ytor mellan gata och hus. Småskaligheten i staden har satt tonen för projektet, med brutna tak som ger liv och identitet.

– Vi arbetar med innovation och inspireras av vår samtid och kontexten på platsen. Det är avgörande för oss att jobba med långsiktiga fastighetsutvecklare som är genuint intresserade av stadsutveckling, och måna om kvalitet och hållbarhet in i minsta detalj, avslutar Ola Jonsson.





Intill ett industri- och handelsområde planerar vi att bygga ett kvarter som är en modern tolkning av stadens historiska träarkitektur. Visionen är ett generationsboende med förskola, äldreboende och flerfamiljshus i en integrerad landskapsdesign. Vi kommer dessutom att anlägga lummiga bostadsgårdar och trivsamma grönytor.



Handelsmannen 1

Kommun: Norrtälje

Innehåll: Hyresbostäder, äldreboende, förskola

Byggstart: 2019

Planerat färdigställande: 2021-2022

Antal bostäder: 350

Arkitekt: C.F. Möller Architects

Med kund och hyresgäst i fokus

Varje bostad som säljs eller hyrs ut innebär ett stort förtroende som Genova lägger all kraft på att förvalta. Genova och kunden har löpande kontakt före och efter ett kontrakt tecknas. Genom att arbeta systematiskt med denna "kundresa" skapar vi förutsättningar för långsiktiga och positiva relationer.

4 hörnstenar i vår kundresa

TRYGGHET

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

VISUALISERING

Marknadsföringen av Genovas projekt håller alltid hög ambitionsnivå vad gäller kreativitet och visualisering av nya bostäder. Ett showroom och en visningslägenhet uppförs i varje projekt. Dessa blir ett konkret sätt att visa produkten inför köp- eller hyresbeslutet och fungerar sedan som återkommande mötesplats för kunder som redan fattat sitt beslut. Här genomförs löpande avstämningsmöten med kunderna under tiden projektet uppförs för att hålla dem informerade om hur projektet fortlöper.

KOMMUNIKATION

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

EFTERMARKNAD OCH FÖRVALTNING

Alla kunder har en kontaktperson hos Genova och kundkontakten är en angelägenhet för hela bolaget. Bostadsansvarig på Genova ansvarar med sitt team för att vi systematiskt och aktivt vårdar kontakten med kunderna, de som köper och hyr våra bostäder. För att ytterligare förstärka kundorienteringen och involvera hela organisationen i arbetet har Genova två mycket erfarna personer som är kvalitetsansvariga och som följer projekt från start till mål tillsammans med såväl underentreprenörer som kunder.





Hållbar utveckling

Genova driver verksamheten med hållbarhet som kompass och vi tar ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare med ett långsiktigt perspektiv. Begreppet hållbarhet handlar för oss om att utveckla och arbeta ansvarsfullt utifrån miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Viktiga komponenter är trä som prioriterat byggmaterial, miljöcertifiering av fastigheter, grön finansiering och sociala initiativ. Vi arbetar med att stärka Genovas hållbarhetsarbete ytterligare, både strategiskt och operativt.



Förutom att vara förnyelsebart och återvinningsbart har trä som byggmaterial en rad andra fördelar.

Genova deltar aktivt i utvecklingen av att bygga i trä från svenska skogar. Det gör vi för att vi anser att trä är det bästa materialet för att skapa hållbara bostäder. Trä är inte bara det enda förnybara byggmaterialet, det binder koldioxid och ger betydligt lägre koldioxidutsläpp under sin livstid jämfört med andra byggmaterial. Men vi bygger aldrig snabbare än skogen växer. Den goda skötseln och tillväxten i de svenska skogarna gör att det går snabbt för skogen att återställa det som behövs för att bygga ett flerbostadshus. Att bygga bostäder i trä är därmed gynnsamt om man som vi vill erbjuda attraktiva bostäder och samtidigt minska koldioxidbelastningen.

Hållbarhet en kärnfråga

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Vi är måna om att våra fastigheters utveckling också bidrar till en mer hållbar värld och utvärderar löpande hur vi kan bidra till att minska koldioxidbelastningen.

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

Det finns flera sätt att implementera hållbarhetsarbetet i våra fastigheter. Utgångspunkten är att minska utsläp-

pen av växthusgaser genom att dra ner på mängden energi som används i vår nyproduktion. Vi bidrar dock till hållbar utveckling på fler sätt än så. Bland annat genom att arbeta med målsättningen att samtliga våra nya fastigheter ska miljöcertifieras. Därtill arbetar vi att aktivt för att minska våra avfallsmängder; vi köper till övervägande del förnybar el, utvärdera att installera solceller på tak och mycket mera för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och bli än mer attraktiv som hyresvärd. Detta arbete ska leda till långsiktig och hållbar lönsamhet.

3 dimensioner

Ekologisk hållbarhet

- Med trä som prioriterat materialval minskar vi vår koldioxidbelastning och därmed klimatpåverkan, jämfört med byggnation i betong. Energieffektiv industriell byggteknik i trä medför mer effektiva och miljövänliga byggprocesser.
- Nyproducerade bostäder byggs alltid med ambition att bli certifierade enligt minst Miljöbyggnad Silver eller märkas med Svanen, och nyproducerade kommersiella fastigheter enligt den internationella standarden BREEAM.
- Följer upp energianvändning i fastighetsbeståndet och granskar löpande möjligheter till en minskad energianvändning.
- Erbjuder gröna hyresavtal som inkluderar handlingsplaner med åtgärder som ska bidra till en bättre miljö.

Ekonomisk hållbarhet

- Har vuxit med god och stabil lönsamhet sedan start 2006. Långsiktig hållbar tillväxt och god avkastning skapar värden för Genovas intressenter och möjliggör fortsatta investeringar.
- Strävar efter att öka andelen finansiering med gröna lån.
- Arbetar aktivt med ansvarsfulla affärsrelationer i verksamhetens samtliga led.
- Utvecklar och bygger för olika upplåtelseformer.
- Utvecklar och bygger för egen långsiktig förvaltning.

Social hållbarhet

- Som ett fastighetsbolag med ett långsiktigt förvaltningsperspektiv har vi möjlighet att påverka och bidra med socialt värdeskapande i vårt detaljplanearbete tillsammans med kommuner, hyresgäster och andra intressenter.
- Genom arbete i tidiga skeden av samhällsplaneringsprocessen bidrar vi till att utveckla stadsdelar och områden mellan husen till socialt hållbara miljöer, bland annat genom åtgärder för att öka trygghet.
- Tillämpar Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer, baserad på de tio principerna i FN:s Global Compact
- Stöttar Maskrosbarn, en organisation som hjälper barn och ungdomar med föräldrar som mår dåligt eller har någon form av missbruk.

Med långsiktighet som kompass

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

FN:s globala mål för hållbar utveckling

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

Ekologiskt:



Ekosystem och ekologisk mångfald

Ekonomiskt:



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Hållbar konsumtion och produktion

Socialt:



God hälsa och välbefinnande



Hållbara städer och samhällen

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

Ansvarsfulla affärsrelationer

Genova köper in både tjänster och material i alla delar av verksamheten. Regler och riktlinjer för hur vi ska agera professionellt och etiskt i kontakterna med leverantörer och entreprenörer finns beskrivet i Genovas personalhandbok. Under 2019 implementerades en whistleblowing-funktion för att ytterligare öka möjligheten att fånga upp och vidta åtgärder vid eventuella

överträdelser mot Genovas uppförandekod. Inga överträdelser mot uppförandekoden rapporterades under året. Genova tillämpar även Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer. Kodens bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact. En struktur för att genomföra revisioner hos leverantörerna håller på att utformas. Genova tillämpar i övrigt FN:s Global Compacts principer och försiktighetsprincipen i alla led i sin verksamhet. Vi fortsätter att utveckla arbetet kring upphandlingsfrågor för att minska riskerna.

FN:s globala hållbarhetsmål

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



Organisation och riktlinjer

Gällande lagstiftning och miljökrav utgör, tillsammans med Genovas uppförandekod och hållbarhetspolicy, grunden i vårt hållbarhetsarbete som involverar såväl medarbetare och hyresgäster som leverantörer och entreprenörer. Riktlinjer finns även för att tillse att Genovas medarbetare har erforderlig kompetens och erfarenhet för att kunna bidra till utvecklingen av Genovas hållbarhetsarbete. Hållbarhetspolicyen fastställs av styrelsen och är föremål för en årlig översyn där hänsyn tas till aktuell intressentdialog som analyseras. Genovas VD 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. Under året genomfördes åtgärder för att ännu tydligare integrera Genovas hållbarhetsarbete i organisationen.

Att tänka nytt driver utveckling

Vi arbetar med att utveckla strategiska partnerskap med leverantörer och andra intressenter kring hållbar utveckling för att på ett effektivt sätt kunna bidra till FN:s globala mål och nå upp till våra kunders ständigt ökande krav och förväntningar. Vi är övertygade om att samarbete med andra aktörer leder till nya idéer. Vi arbetar för att hitta nya hållbara lösningar och bidrar därigenom till att öka utvecklingstakten inom vårt område. Genom samarbeten med experter, leverantörer och andra intressenter inom andra branscher kan vi också utveckla produkter och tekniska

lösningar som baseras på idéer från andra verksamhetsområden. All teknisk utveckling testas i våra befintliga miljöer och lösningar som fungerar väl implementeras i fastigheterna. Under året har vi påbörjat nya och förstärkt befintliga samarbeten för att hitta fler hållbara lösningar i våra projekt.

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



Våra tre dimensioner

1

Ekologisk hållbarhet

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



3



Social hållbarhet

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



2

Ekonomisk hållbarhet

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



Ekologisk hållbarhet

Bygga i trä

Med hållbarhet i fokus är trä ett prioriterat materialval för Genova varigenom vi kan minska vår koldioxidbelastning och därmed vår klimatpåverkan. Förutom att trä är ett förnybart och resurseffektivt material som lagrar och fördröjer koldioxidutsläpp finns det också hälsomässiga fördelar med trähus avseende inneklimat och ljudmiljö. Trä ger dessutom snabbare byggprocesser, mindre buller på byggarbetsplatsen och färre transporter. Parallellt med de miljömässiga fördelarna finns affärsmässiga vinster med att bygga i trä. I takt med en ökad 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

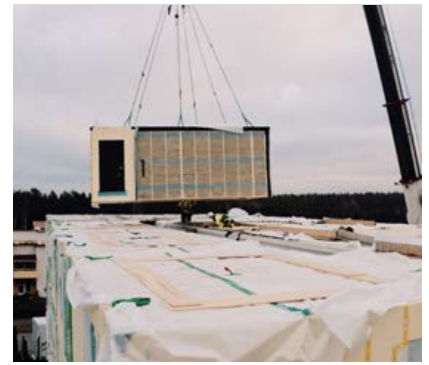
Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska vår klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och få bättre lånevillkor. Certifieringarna är bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning för att förbättra fastigheternas miljöprestanda. Genovas nyproducerade bostäder ska alltid byggas med ambition att bli certifierade enligt minst Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Avseende nyproduktion av kommersiella fastigheter har vi valt att

arbeta enligt den internationella standarden BREEAM.

Under 2019 påbörjade vi arbetet med projektet Handelsmannen i Norrtälje med byggnation av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Projektet byggs i trä och planeras att Svanenmärkas samt finansieras med bland annat gröna lån.

Energianvändning

Genova följer upp energianvändning i fastighetsbeståndet och granskar löpande möjligheter till minskad energianvändning. Andra åtgärder är installation av rörelsestyrda belysningsystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av soprum, utökning av andelen cykelparkeringar och effektivare omhändertagande av dagvatten. För varje projekt utvecklas



9 fakta om trähus

Trä är ett prioriterat byggmaterial för Genova. Rationell och energieffektiv byggteknik i trä medför mer effektiva och miljövänliga byggnader jämfört med byggnation i betong.

1. Med ett hus byggt i trä kan vi spara upp till 50 procent av koldioxidutsläppen jämfört med ett hus byggt i betong.
2. Med industriella processer för trähus kan byggtiden halveras.
3. Trähus är tystare och det låter inte alls lika högt som betong när det sågas och spikas i.
4. Ett stort trähus väger ungefär en tredjedel av ett betonghus.
5. Trä är ett naturmaterial som inte innehåller tillsatser eller giftiga ämnen.
6. Vi bygger i svenskt trä från norrländska skogar.
7. Träd växer snabbt.
8. Trä är ett naturmaterial som ingår i naturens kretslopp och är helt förnyelsebart.
9. Materialet är hållbart. Trähus som byggdes för flera hundra år sedan står än idag.

handlingsplaner för att säkra att hållbarhetsaspekten beaktas i planering och genomförande. Tillägg eller enklare anpassningar införs även i vårt befintliga fastighetsbestånd, medan insatser som kräver en större investering sker i våra nyproducerade fastigheter.

Vatten och avfallshantering

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

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

Laddinfrastruktur

Användningen av hybridbilar och elbilar ökar och vi ser installation av

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

Gröna hyresavtal

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



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 fördubblades Genovas förvaltningsresultat per stamaktie 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. För Genova som fastighetsbolag är motkravet att investera och bygga enligt uppsatta miljökrav – minst nivå Gold enligt LEED, nivå Very good enligt BREEAM, nivå Silver enligt Miljöbyggnad eller Svanenmärkning.

Genovas fokus på trä och hållbarhet lämpar sig utmärkt för finansieringsmodellen. Under 2019 tecknade Genova avtal om grön finansiering för projektet Handelsmannen i Norrtälje som byggs i trä och planeras att Svanenmärkas. Grön finansiering bidrar till att lyfta vårt hållbarhetsarbete till en ny nivå;

kopplingen mellan hållbarhet och lönsamhet tydliggörs ytterligare när det finns möjlighet att påverka våra finansiella kostnader genom att driva projekt och förvaltning med hållbarhet i fokus. Med grön finansiering är projektet hållbart redan innan första spadtaget. Det är ett kvitto på att vi jobbar med hållbarhet på ett långsiktigt och seriöst sätt.

Social hållbarhet

Hållbar stadsutveckling

Hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer växer fram där Genova utvecklar och investerar. Genova utvecklar de platser där vi är verksamma utifrån en helhetssyn, med ambitionen att skapa både tillväxtpotentialer och stadsmässiga kvaliteter. Lika viktigt som själva byggnaderna är också livet som utspelar sig mellan husen. Här arbetar vi tätt med berörd kommun och expertis. För att säkra kvaliteter och värden för alla arbetar vi utifrån olika modeller som till exempel Socialt värdeskapande analys (SVA) och Barnkonsekvensanalyser (BKA).

Genova utvecklar stadsdelar och kvarter genom att skapa hållbara och attraktiva miljöer där människor vill bo och arbeta med närhet till kommunikationsmedel. Vi strävar efter att våra fastigheters funktion och arkitektur ska bidra till blandade, smarta och cirkulära städer och samhällsutvecklingen i stort.

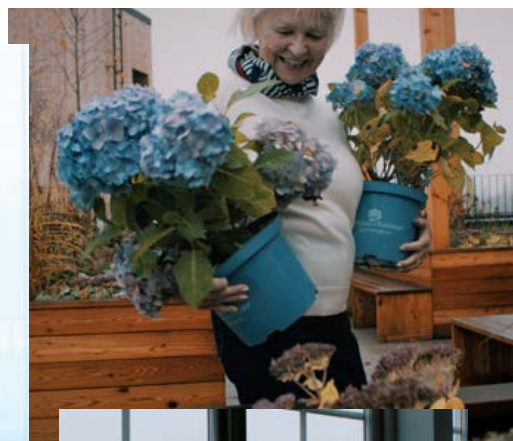
Vår ambition är även att alltid verka för ett tryggt och säkert samhälle vilket också bidrar till attraktiva och tillgängliga fastigheter och miljöer. För att ytterligare stärka attraktiviteten och bidra till en hållbar utveckling arbetar vi för en ökad biologisk mångfald. Bland annat genom bikupor på våra tak, planteringar och ökad tillgång till gröna ytor.

Hållbar arkitektur

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

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

Genova arbetar med att följa upp kundservicen, säkerställa kvalitetsarbetet och förstå hur vi kan fortsätta utveckla hållbarhetsarbetet. Arbetet består bland annat av interna workshops samt mätande av Nöjd-Kund-Index (NKI). Mätning av NKI (Nöjd-Kund-Index) genomförs vartannat år. Den senaste mätningen gjordes under våren 2018 och gav en mycket positiv bild av Genovas arbete. Vi översteg branschindex inom samtliga delsegment av undersökningen.



Genovas medarbetare

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

5 hörnstenar i vår företagskultur

ANSVAR SOM ARBETSGIVARE

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

KOMPETENSUTVECKLING

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

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

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

ARBETSMILJÖPOLICY

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

FRISKVÅRDSARBETE

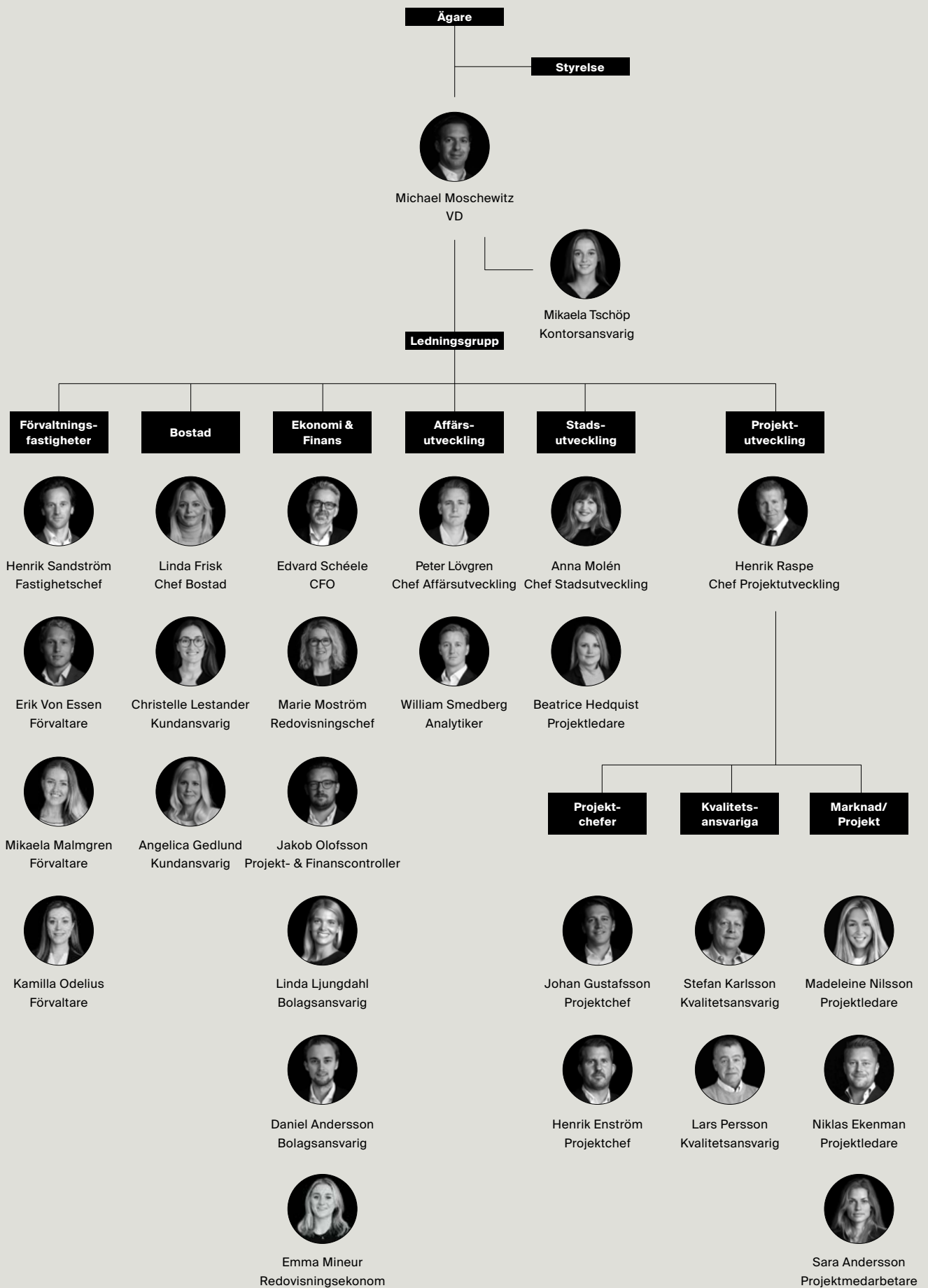
Bolagets gemensamma strävan är att minska ohälsa och sjukfrånvaro. Visionen är att företaget ska stödja medarbetarna att utvecklas och att känna sig friska, starka och betydelsefulla, både professionellt och privat. Genova arbetar proaktivt med friskvård och hälsa, bland annat genom att erbjuda alla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

Ansvarsfullt företag

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

Ansvar som arbetsgivare

En attraktiv och ansvarstagande arbetsgivare.



Finansiering





Finansiell stabilitet ger handlingsutrymme

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

Finansiering

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnaderna är Genovas största kostnadspost. Det är därför viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet. Genova fortsatte under 2019 att diversifiera upplåningen och emitterade företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 525 Mkr som planerades att användas bland annat för återköp av befintliga obligationer av serie 2017/2021 och i verksamheten. Vi genomförde även en riktad nyemission för att diversifiera ägarbasen och stärka Genovas finan-

siella beredskap för investeringar i och förvärv av fastigheter.

Refinansiering av skuldportföljen

Under slutet av 2018 påbörjades ett omfattande refinansieringsarbete som ledde till att Genova i april och maj 2019 ingick nya finansieringsavtal med Swedbank och Nordea om totalt cirka 1 300 Mkr med löptider på fem år. Syftet var att säkerställa en långsiktig finansiering till förmånliga lånevillkor. För att skapa förutsättningar för goda finansieringsmöjligheter har Genova etablerat relationer med flera motparter, fyra stora banker, men vi är även närvarande på kapitalmarknaden via preferensaktier och obligationer. Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en

långsiktigt hållbar verksamhet. För Genova är det därför viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivare. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna, kompletterat med upplåning på den svenska kapitalmarknaden. Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 1 773,2 Mkr och soliditeten var 35 procent. Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 1 975,3 vilket motsvarar en ökning med 65 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 457,0 Mkr vilket motsvarar 23,71 kronor per stamaktie.

Kreditvärdighet

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

Diversifiering

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

Styrka

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

Transparens

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

Flexibilitet

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

Räntebärande skulder

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

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2019 uppgick till 2 119,5 Mkr är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

I april ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank om totalt 1 160 Mkr, varav 160 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. Finansieringsavtalen löper på fem år. Finansieringen hänförs till Genovas befintliga förvaltningsfastigheter. Vidare tecknade Genova i maj nya finansieringsavtal med Nordea om totalt 122 Mkr som löper på fem år. Avtalen hänförs till Genovas befintliga förvaltningsfastigheter. Den genomsnittliga

kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2019 till 3,6 år.

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

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

Räntederivat

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

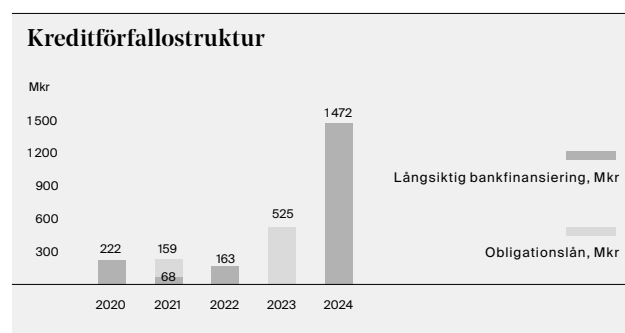
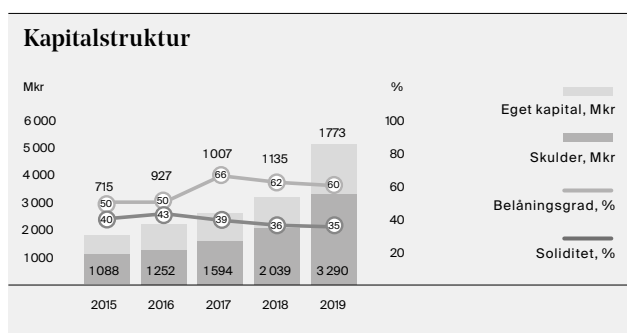
Finanspolicy

Koncernens soliditet ska enligt bolagets finansiella mål uppgå till lägst 35

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

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

En spridd och jämnt fördelad förfallostruktur ska eftersträvas, med en genomsnittlig kapitalbindningstid på minst två år. Låneförfall enskilt år får inte överstiga 20 procent av totalt finansieringsbehov. Undantag gäller för finansiering som anpassas till löptid i specifika projekt.



Risker och riskhantering

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

Marknadsrelaterade risker

Makroekonomiska faktorer

Beskrivning

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

Hantering

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

Geografiska risker

Beskrivning

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

Hantering

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

Politiska beslut

Beskrivning

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

Hantering

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Beskrivning

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

Hantering

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

Möjligheten att få avsättning för fastigheter och bostäder

Beskrivning

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

Hantering

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

Verksamhetsrelaterade risker

Hyresintäkter

Beskrivning

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

Hantering

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

Projektrisker

Beskrivning

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

Hantering

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

Avtalsbrott av entreprenör

Beskrivning

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

Hantering

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

Transaktionsrelaterade risker

Beskrivning

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

Hantering

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

Tekniska och miljömässiga risker

Beskrivning

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

Hantering

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

Beroende av nyckelpersoner och övriga anställda

Beskrivning

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

Hantering

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

Finansiella risker

Ränterisk

Beskrivning

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

Hantering

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

Finansieringsrisk

Beskrivning

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

Hantering

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

Finansiella åtaganden

Beskrivning

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

Hantering

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

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Beskrivning

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

Hantering

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

Aktier och ägarförhållanden

Genova Property Group har två aktieslag – stamaktier som är onoterade och preferensaktier som sedan den 15 december 2015 är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Genova hade vid årets slut 1 543 preferensaktieägare. Sista betalkurs för preferensaktien uppgick den 30 december 2019 till 132,00 kr.

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

Per den 31 december 2019 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 65 443 932, varav 61 443 932 aktier utgjordes av stamaktier och 4 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämman. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädna aktier utan begränsning i rösträtten.

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

Riktade nyemissioner

Genova genomförde i juni, med stöd av det bemyndigandet styrelsen erhöll på årsstämman den 20 maj 2019, en riktad emission av 1 000 000 preferensaktier till en teckningskurs om 124 kr per preferensaktie. Nyemissionen innebar en utspädningseffekt om cirka 33,3 procent av antalet preferensaktier

och cirka 0,2 procent av antalet röster i bolaget, baserat på det totala antalet aktier i Genova efter nyemissionen. Aktiekapitalet ökade med 10 000 kr från 530 000 kr till 540 000 kr.

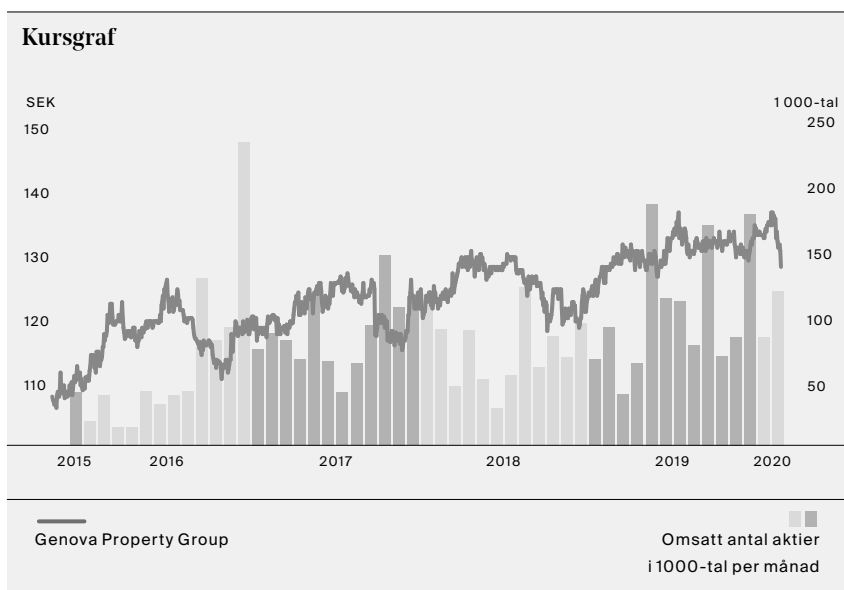
Vid en extra bolagsstämma i september beslutades att genomföra en nyemission av stamaktier för att genomföra en omstrukturering av minoritetens innehavet i vissa av bolagets dotterbolag med syfte att renodla koncernstrukturen. Som ett led i omstruktureringen beslutade den extra bolagsstämman om en riktad nyemission av 11 443 932 stamaktier till en teckningskurs om 18,20 kr per stamaktie. Nyemissionen innebar en utspädningseffekt om 18,6 procent av antalet stamaktier och 18,5 procent av antalet röster i bolaget baserat på

det totala antalet aktier i Genova efter nyemissionen. Aktiekapitalet ökade med 114 439,32 kr från 540 000 kr till 654 439,32 kr.

Utdelningspolicy

Gällande utdelningspolicy för 2019 anger att Genovas långsiktiga mål är att utdelningen på stamaktierna ska uppgå till 20–50 procent av resultat efter skatt, justerat för orealiserade värdeförändringar samt efter utdelning till preferensaktieägarna. Styrelsen föreslår en utdelning för 2019 om 10,50 kr per preferensaktie att delas ut kvartalsvis samt ingen utdelning på stamaktier.

En ny utdelningspolicy gäller från 2020, se sid 17.



Aktieägare

31 december 2019

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

Aktiekapitalets utveckling per den 31 december 2018

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal stamaktier	Ändring av antal preferensaktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde (kr)
2011	Nybildning	50 000	-	50 000	50 000	50 000	1
2015	Nyemission	450 000	-	500 000	450 000	500 000	1
2015	Aktiesplit 100:1	49 500 000	-	50 000 000	-	500 000	0,01
2015	Nyemission	-	1 750 000	51 750 000	17 500	517 500	0,01
2015	Nyemission	-	50 000	51 800 000	500	518 000	0,01
2016	Nyemission	-	1 200 000	53 000 000	12 000	530 000	0,01
2019	Nyemission	-	1 000 000	54 000 000	10 000	540 000	0,01
2019	Riktad nyemission	11 443 932	-	65 443 932	114 439,32	654 439,32	0,01

Styrelse



Mikael Borg

Styrelseledamot sedan 2019

Född 1976.

Bakgrund: Partner vid Gernandt & Danielsson sedan 2009. Jur. kand. och civilekonom, Lunds universitet. Mer än 15 års erfarenhet av brett affärsjuridiskt arbete i en rad olika branscher, bland annat inom privat och publik M&A samt debt och equity capital markets.

Övriga uppdrag: Advokat, delägare och styrelseledamot i Gernandt & Danielsson Advokatbyrå AB och G&D Advokatbyrå AB

Aktieäggande i bolaget, inklusive nästående: Inget.

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



Micael Bile

Styrelseledamot sedan 2011

Född 1962. Grundare och styrelseordförande i Genova Property Group.

Bakgrund: Grundare av Skeppsholmen Fastighetsmäklare. Utbildad fastighetsmäklare, Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Tranviks Udde AB med dotterbolag.

Aktieäggande i bolaget, inklusive nästående: 40 000 000 stamaktier (genom helägda bolaget Tranviks Udde AB) samt 140 000 preferensaktier (varav 120 000 preferensaktier ägs genom Svealp Invest AB) samt 10 000 ränteobligationer (genom Svealp Invest AB).

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



Jan Björk

Styrelseledamot sedan 2015

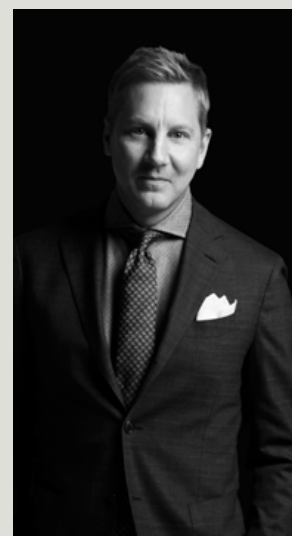
Född 1965.

Bakgrund: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Mer än 20 års erfarenhet från fastighetsmarknaden. Tidigare VD för Trophi Fastighets AB, investeringschef på Alecta Fastigheter och har tidigare innehaft flera seniora tjänster på Aberdeen Asset Management.

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

Aktieäggande i bolaget, inklusive nästående: Inget.

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



Andreas Eneskjöld

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1973.

Bakgrund: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. VD i Genova Property Group mellan 2014 till 2017. Grundare, majoritetsägare och tidigare VD i Nordier Property Group AB. Grundare av Holocen AB, Manacor Group AB och Manacor Capital AB. Partner Newsec AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Manacor Capital AB och Manacor Group AB (samt uppdrag i dotterbolag), Svartrosen Invest AB, Stadsnyckeln AB och Stadsnyckeln Slussvägen AB. Styrelseordförande i Nordier Property Group AB, Nordier Property Advisors AB, Nordier Leasing & Development AB och Arteme Art AB.

Aktieäggande i bolaget, inklusive nästående: 17 142 857 stamaktier samt 39 729 preferensaktier (genom helägda bolaget Manacor Group AB).

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



Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2017

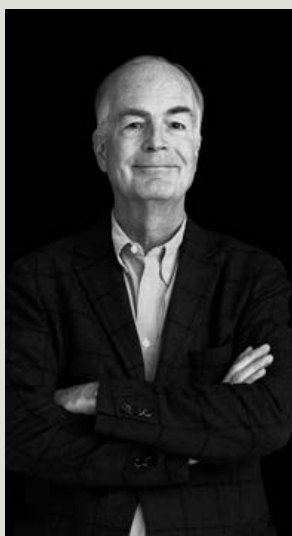
Född 1976.

Bakgrund: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga TekniskaH, Stockholm. Tidigare Project Manager vid Newsec AB, Associate Director vid JLL Cross Border Capital Markets och Partner vid Tenzing AB samt CIO Castellum AB.

Övriga uppdrag: Affärsutvecklare i Areim AB. Styrelseledamot i AOE Storön AB och styrelsesuppleant i Marigold AB.

Aktieägande i bolaget, inklusive nästående: Inget.

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



Knut Ramel

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1954.

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

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

Aktieägande i bolaget, inklusive nästående: 22 500 preferensaktier (genom Senectus Liljefors Torg AB).

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



Maria Rankka

Styrelseledamot sedan 2019

Född 1975.

Bakgrund: Fil kand i statskunskap, Uppsala Universitet, Stanford Executive Program, Stanford Graduate School of Business. Tidigare bland annat VD för Stockholms Handelskammare, Timbro och Brunswick Group (BRNSWK Nordic AB).

Övriga uppdrag: EVP Business Development and Communications i Takura AB och VD i Ankkar & Friends AB. Styrelseordförande i Ethos International. Styrelseledamot i Ankkar & Friends AB, Cirkör Aktiebolag, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB och Internationella Engelska Skolan i Sverige Holdings II ABAB. Ledamot i IVA och Stiftelsen The Global Village.

Aktieägande i bolaget, inklusive nästående: Inget.

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

Uppgifter om aktieinnehav per den 29 februari 2020

Ledande befattningshavare



Michael Moschewitz

VD

Anställd sedan 2014, VD sedan oktober 2017.

Född 1980.

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

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

Aktieägande i bolaget, inklusive nästående: 4 301 075 stamaktier samt 22 298 preferensaktier (genom helägda bolaget MayNoo AB).



Edvard Schéele

CFO

Anställd sedan 2014.

Född 1970.

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

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

Aktieägande i bolaget, inklusive nästående: 2 500 preferensaktier.



Henrik Sandström

Fastighetschef

Anställd sedan 2017.

Född 1976.

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

Övriga uppdrag: Inga.

Aktieägande i bolaget, inklusive nästående: Inget.



Linda Frisk

Chef Bostad

Anställd sedan 2017.

Född 1975.

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

Övriga uppdrag: Styrelseuppdrag åt bostadsrättsföreningar.

Aktieägande i bolaget, inklusive nästående: Inget.



Henrik Raspe

Chef Projektutveckling

Anställd sedan 2016.

Född 1973.

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

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

Aktieäggande i bolaget, inklusive nästaende: 17 000 preferensaktier.



Anna Molén

Chef Stadsutveckling

Anställd sedan 2018.

Född 1979.

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

Övriga uppdrag: Inga.

Aktieäggande i bolaget, inklusive nästaende: Inget.



Peter Lövgren

Chef Affärsutveckling

Anställd sedan 2018.

Född 1977.

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

Övriga uppdrag: Inga.

Aktieäggande i bolaget, inklusive nästaende: Inget.

Uppgifter om aktieinnehav per den 29 februari 2020

REVISOR

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

Bolagsstyrningsrapport

Introduktion

Styrelsen för Genova Property Group AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 27 mars 2020 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Denna bolagsstyrningsrapport har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2019.

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

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Syftet med Koden är att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Koden bygger på modellen "följ eller förklara", vilket innebär att

ett bolag som tillämpar Koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden. Om bolaget finner att en viss regel inte passar med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter kan det välja en annan lösning än den Koden anvisar och i bolagsstyrningsrapporten redovisa detta samt vilken lösning bolaget istället valt samt motivera detta. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Genova följde under 2019 Koden med undantag för nedanstående avvikelser.

- Bolaget hade inte någon valberedning. Anledningen till detta är bolagets ägarstruktur med en huvudägare som ensam kontrollerar bolaget, varför en valberedning ej sågs motiverad. De uppgifter som enligt Koden faller på valberedningen har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet. I januari 2020 inrättades en valberedning bestående av de tre största ägarna Micael Bile, Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz.
- Bolaget hade inte något separat revisionsutskott utan styrelsen i sin helhet har agerat som revisionsutskott, i enlighet med styrelsebeslut, och fullgjort de skyldigheter som ett revisionsutskott har, i enlighet med Koden. I januari 2020 inrättades ett revisionsutskott bestående av Mikael Borg, Maria Rankka och Jan Björk. Revisionsutskottet höll ett konstituerande möte i februari 2020.
- Bolaget hade inte något ersättningsutskott. Bolaget har inte heller antagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. De uppgifter som enligt Koden ska utföras av ett ersättningsutskott samt hantering av ersättningsfrågor har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet.

I januari 2020 inrättades ett ersättningsutskott bestående av Mikael Borg, Erika Olsén och Andreas Eneskjöld. Ersättningsutskottet höll ett konstituerande möte i februari 2020 och behandlade ersättningar till VD och CFO.

Följsamhet mot gällande regelverk

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

Aktier och aktieägare

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

Aktiekapitalet i Genova uppgick per den 31 december 2019 till 654 432 kronor fördelat på 61 443 932 stamaktier och 4 000 000 preferensaktier, envar med ett kvotvärde om 0,01 kronor.

Samtliga stamaktierna ägs, genom bolag, av Micael Bile, Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz. Micael Bile, Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz äger även totalt 202 027 preferensaktier.

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

Mer information om bolagets aktier och dess aktieägare återfinns på sidorna 72–73.

Nyemissioner

Genova genomförde i juni, med stöd av det bemyndigandet styrelsen erhöll på årsstämman den 20 maj 2019, en riktad emission av 1 000 000 preferensaktier till en teckningskurs om 124 kr per preferensaktie. Nyemissionen innebar en utspädningseffekt om cirka 33,3 procent av antalet preferensaktier och cirka 0,2 procent av antalet röster i bolaget, baserat på det totala antalet aktier i Genova efter nyemissionen. Aktiekapitalet ökade med 10 000 kr från 530 000 kr till 540 000 kr. Vid en extra bolagsstämma den 2 september 2019 beslutades att genomföra en nyemission av stamaktier för att genomföra en omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av bolagets dotterbolag. Omstruktureringen innebar att de minoritetsandelar i Genovas dotterbolag som ägts, via bolag, av styrelseledamot Andreas Eneskjöld och VD Michael Moschewitz, förvärvades av Genova för att renodla koncernstrukturen. Som ett led i omstruktureringen beslutade den extra bolagsstämman om en riktad nyemission 11 443 932 stamaktier till en teckningskurs om 18,20 kr per stamaktie med teckningsrätt för Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz, via bolag. Nyemissionen innebar en utspädningseffekt om 18,6 procent av antalet stamaktier och 18,5 procent av antalet röster i bolaget baserat på det totala antalet aktier i Genova efter nyemissionen. Aktiekapitalet ökade med 114 439,32 kr från 540 000 kr till 654 439,32 kr.

Bolagsstyrningsstruktur

Inom Genova är ledning och kontroll fördelad mellan aktieägarna, verkställande direktör och ledningsgruppen. Aktiebolagslagen, bolagsordningen samt av Genova antagna interna instruk-

tioner och regler styr funktionsfördelningen. Arbetsordning för styrelsen och instruktion för verkställande direktör är exempel på interna regler och instruktioner, dessa beskrivs nedan. Genovas bolagsordning finns att tillgå på bolagets webbplats, www.genova.se.

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

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

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

Bolagsstämma

Allmänt

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

Kallelse till bolagsstämma

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

Rätt att delta i bolagsstämma

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

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

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

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

Initiativ från aktieägare

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

Årsstämman den 20 maj 2019

Årsstämma i Genova hölls den 20 maj 2019 i Stockholm. Årsstämman beslutade:

- att fastställa rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning enligt årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
- att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för bolagets förvaltning under föregående räkenskapsår.
- om vinstutdelning på utestående stamaktier med 1,00 kronor per stamaktie, motsvarande totalt 50 000 000 kronor, att betalas vid två tillfällen om 0,50 kronor per stamaktie vid vardera tillfälle. Avstämningsdagar bestämdes till den måndagen den 27 maj 2019 och onsdagen den 25 september 2019. Vidare beslutade stämman att vinstutdelning på utestående preferensaktier ska utgå med 10,50 kronor per preferensaktie, motsvarande totalt 31 500 000 kronor, varvid 2,62 kronor ska utbetalas under kalenderårets första och tredje kvartal och 2,63 kronor ska utbetalas under kalenderårets andra och fjärde kvartal, avstäm-

ningsdagar för utdelning bestämdes till 20 augusti 2019, 20 november 2019, 20 februari 2020 respektive 20 maj 2020.

- att styrelsearvode för tiden intill nästa årsstämma ska uppgå till 100 000 kronor per styrelseledamot med undantag för styrelseledamot som också är anställd i koncernen, som ska erhålla ersättning om 90 000 kronor i månaden samt tjänstebilsförmån och för Andreas Eneskjöld som ska erhålla en ersättning om 90 000 kronor i månaden samt tjänstebilsförmån (samt i enlighet med separat uppdragsavtal). Arvode till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.
- att styrelsen ska bestå fem ledamöter utan suppleanter och att bolaget ska ha en revisor utan suppleant.
- att omvälja Micael Bile, Jan Björk, Andreas Eneskjöld, Erika Olsén och Knut Ramel till styrelseledamöter.
- att omvälja Micael Bile till styrelseordförande.
- att omvälja det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor till slutet av nästa årsstämma.
- att bemyndiga styrelsen att för tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 20 000 000 stamaktier. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Vid fullt utnyttjade av emissionsbemyndigandet kommer det totala antalet stamaktier i bolaget att öka från 50 000 000 till 70 000 000.

- att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 1 000 000 preferensaktier. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Vid fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet kommer det totala antalet preferensaktier i bolaget att öka från 3 000 000 preferensaktier till 4 000 000 preferensaktier.

Extra bolagsstämma den 2 september 2019

Extra bolagsstämma i Genova hölls den 2 september 2019 i Stockholm. Stämman beslutade:

- att styrelsen ska bestå av sju ledamöter utan suppleanter för tiden intill slutet av nästa årsstämma.
- att välja Mikael Borg till ny styrelseordförande och Maria Rankka till ny styrelseledamot.
- att styrelsearvode, beräknat på årsbasis, ska utgå med 150 000 kronor till Mikael Borg som styrelsens ordförande och med 100 000 kronor till Maria Rankka som styrelseledamot. I övrigt gäller årsstämmans beslut om styrelsearvoden.
- att genomföra en riktad nyemission av 11 443 932 stamaktier till en teckningskurs om 18,20 kr per stamaktie. Emissionslikviden uppgick till drygt 208 Mkr. Nyemissionen innebar en utspädningseffekt om cirka 18,6 procent av antalet stamaktier och 18,5 procent av antalet röster i bolaget baserat på det totala antalet aktier i Genova efter nyemissionen. Nyemissionen var ett led i en av styrelsen beslutad omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag.

Styrelse

Uppgifter

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

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

- verksamheten under den föregående perioden, inklusive prognos för innevarande räkenskapsår, eller längre period
- avvikelser mot budget och prognos.

- finansiell rapportering.
- i förekommande fall, delårsrapport.

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

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

Sammansättning

Årsstämman 2019 omvalde Micael Bile (ordförande), Andreas Eneskjöld, Jan Björk, Knut Ramel och Erika Olsén till styrelseledamöter. Vid extra bolagsstämman den 2 september 2019 valdes Mikael Borg till styrelsens ordförande och Maria Rankka till styrelseledamot.

I avsnittet "Styrelse" på sidorna 74–75 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i

bolaget och andra väsentliga uppdrag, beroenderelation till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare, samt eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Under 2019 hölls 15 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Enligt Koden ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då fem av de sju stämموvalda ledamöterna är oberoende både i förhållande till bolaget och koncernledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare. Micael Bile och Andreas Eneskjöld är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Jan Björk, Erika Olsén, Knut Ramel, Mikael Borg och Maria Rankka är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

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

Styrelsens arbete under 2019

Styrelsens arbete har under 2019 bedrivits i första hand inom ramen för formella styrelsemöten. Därutöver har upprätthållits en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör, styrelsens ordförande och lednings-

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

1 januari–31 december 2019

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Närvaro styrelsemöten
Micael Bile	2011	90 000 kr/månad ³	15/15
Andreas Eneskjöld	2014	90 000 kr/månad ³	15/15
Jan Björk	2015	100 000	15/15
Knut Ramel	2015	100 000	15/15
Erika Olsén	2017	100 000	15/15
Henrik Raspe ¹	2016	-	5/5
Mikael Borg ²	2019	150 000	6/6
Maria Rankka ²	2019	100 000	6/6

1) Avböjde omval vid årsstämman

2) Invalda vid extra bolagsstämma den 2 september 2019

3) Anställning upphörde den 31 december 2019

gruppen i syfte att säkerställa att styrelsen fått tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och för att kontrollera att styrelsens beslut verkställts.

Styrelsen har under 2019 arbetat med strategiska frågor rörande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt beslut om de förvärv av ytterligare fastigheter som genomförts under året och pågående och planerade bostadsutvecklingsprojekt. Därtill har styrelsen fattat beslut kring finansiering inklusive emission av obligationer.

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

Styrelsens utskott

Styrelsens bedömde att det under 2019 inte fanns behov av att inrätta utskott för hantering av frågor inom styrelsen. De uppgifter som enligt Koden ska utföras av ett ersättningsutskott samt hantering av ersättningsfrågor fullgjordes huvudsakligen inom ramen för styrelsearbetet. I januari 2020 inrättades ett ersättningsutskott bestående av Mikael Borg, Erika Olsén och Andreas Eneskjöld. Ett första möte hölls i februari och behandlade ersättningar till VD och CFO.

Enligt 8 kap. 49a § aktiebolagslagen är Genova skyldigt att ha ett revisionsutskott om det inte beslutar att styrelsen istället ska fullgöra de uppgifter som ankommer på revisionsutskottet. De uppgifter vilka ankommer på revisionsutskottet att utföra fullgjordes under 2019 inom ramen för styrelsearbetet. I januari 2020 inrättades ett revisionsutskott bestående av Mikael Borg, Maria Rankka och Jan Björk. Revisionsutskottet höll ett konstituerande möte i februari 2020. I januari 2020 inrättades även ett ersättningsutskott, se även nedan.

Revision

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

Vid årsstämman 2019 omvaldes som revisor i Genova det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young. Huvudansvarig revisor är Henrik Nilsson, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Verkställande direktör

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

Michael Moschewitz tillträdde som verkställande direktör för Genova den 1 oktober 2017 och efterträdde Andreas Eneskjöld. Ytterligare information om verkställande direktör Michael Moschewitz redovisas på sidan 76 i avsnittet Ledande befattningshavare. Där finns information om födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, samt eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

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

Koncernledning

Genovas koncernledning består av följande medlemmar:

Michael Moschewitz, VD

Edvard Schéele, CFO

Linda Frisk, Chef Bostad

Henrik Sandström, Fastighetschef

Henrik Raspe, Chef Projektutveckling

Peter Lövgren, Chef Affärsutveckling

Anna Molén, Chef Stadsutveckling

Ägarstruktur och styrning av underkoncerner

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

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämman den 20 maj 2019 beslutades att arvode ska utgå med 100 000 kr per styrelseledamot med undantag för styrelseledamot som också är anställd i koncernen, som ska erhålla en ersättning om 90 000 kr i månaden samt tjänstebilsförmån. Extra bolagsstämman den 2 september 2019 beslutade att styrelsearvode, beräknat på årsbasis, ska utgå med 150 000 kronor till Mikael Borg som styrelsens ordförande och med 100 000 kronor till Maria Rankka som styrelseledamot. I övrigt gäller årsstämmans beslut om styrelsearvoden. Från och med 2020 är ingen styrelseledamot anställd i koncernen.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Under 2019 fastställdes inga riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare. I januari 2020 inrättades ett ersättningsutskott bestående av Mikael Borg, Erika Olsén

och Andreas Eneskjöld. Ett första möte hölls i februari och behandlade riktlinjer för ersättningar till VD och CFO.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Ledningen analyserar och uppdaterar regelbundet de verksamhetsrisker som identifierats för att kunna arbeta strukturerat med att hantera dessa. Då kan risken för negativ påverkan på koncernen och verksamheten minskas. De risker som Genova är exponerade för kan delas in i marknadsrelaterade, verksamhetsrelaterade och finansiella. De finansiella risker som Genova bedömer främst påverkar bolaget beskrivs nedan. Övriga risker och Genovas hantering av dessa beskrivs närmare på sidorna 68–71.

Finansiella risker

Ränterisk

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

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

Finansieringsrisk

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

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

Finansiella åtaganden

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

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

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

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

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

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och Kodens svarar styrelsen för den interna kontrollen av bolaget. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 7.4 och avser bolagets finansiella rapportering. Genovas syfte med en ändamålsenlig internkontrollmiljö samt en tillfredställande intern kontroll avseende bolagets finansiella rapportering, är att säkerställa att redovisning och finansiell rapportering till marknaden är korrekt, rättvisande samt i enlighet med gällande lagar.

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

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, instruktion för utskotten, VD och den finansiella rapporteringen, Code of Conduct och policyer. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en

koncernövergripande riskutvärdering ska utföras där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ska ansvara för att riskerna hanteras på tillfredsställande sätt.

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

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

- Finanspolicy
- Utdelningspolicy
- Attest- och utanordning
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Ekonomihandbok
- Policy för intern kontroll
- Riskpolicy
- Ersättningspolicy
- Insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- IT-policy
- Informationssäkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Närståendepolicy
- Personalhandbok

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

Bland annat omfattar kontrollmiljön koncernledningens förhållande till en god intern kontroll samt ansvar att kommunicera vikten av att bedriva affärsverksamheten på ett etiskt och legalt sätt. Vidare omfattas organisationsstruktur, rapporteringsvägar och

ansvarsfördelning, koncernledningens medverkan och inställning till styrning och dess inställning till kompetensutveckling. Kontrollmiljön omfattar även struktur för policyer, instruktioner och för dokumentation av kontroller relaterade till den finansiella rapporteringen. Kommunikationsvägar avseende intern kontroll-relaterade frågeställningar samt procedurer för övervakning av intern kontroll-systemet är också komponenter inom Genovas kontrollmiljö.

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

Riskbedömning

För att säkerställa god intern kontroll i den finansiella rapporteringen används en riskbaserad ansats för att identifiera de konton och processer där väsentliga fel skulle kunna inträffa. Riskanalysen baseras på en kombinerad kvantitativ och kvalitativ analys.

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

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad risk kopplas kontroller tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till

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

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

Nedan anges exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar görs.

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

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

Information och kommunikation

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

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

Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll.

Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning. Varje affärsområdeschef ansvarar för att kommunicera relevant information vidare till och/eller från sin avdelning.

Styrning och uppföljning

Kontinuerlig uppföljning sker genom att verkställande direktör upprättar månadsrapporter vilka ska innehålla information om bland annat resultaträkning för aktuell månad, 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 revisionsutskott och slutligen styrelsen för behandling och godkännande.

Behov av internrevision

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

Revisors yttrande om Bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 78–85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

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

Uttalande

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

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

Stockholm den 27 mars 2020

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Finansiell information

86	Förvaltningsberättelse
94	Nyckeltal
95	Koncernens rapport över totalresultat
96	Koncernens balansräkning
97	Koncernens rapport över förändring i eget kapital
98	Koncernens rapport över kassaflöden
99	Moderbolagets rapport över totalresultat
100	Moderbolagets balansräkning
101	Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital
102	Moderbolagets rapport över kassaflöden
103	Redovisningsprinciper samt noter
134	Revisionsberättelse
138	Definitioner
139	Information till aktieägare
139	Kontakt

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Genova Property Group AB (publ), organisationsnummer 556864-8116, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2019. Genova Property Group AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Genova Property Group AB tillsammans med dess helägda dotterbolag benämns även Genova eller koncernen.

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Organisation och medarbetare

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

Bolagsstyrning

Styrning, ledning och kontroll av Genova Property Group fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen samt interna regler och föreskrifter. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och

styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö finns inom Genova interna styrdokument som anger riktlinjer för ansvarsfördelning och delegering, såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attestordning samt andra styrdokument.

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Genovas årsredovisning 2019 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt Bolagsstyrningsrapport på sidorna 78–85.

Ägarförhållanden och aktier

Genova har två aktieslag – stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna är onoterade och ägs till 65,1 procent av Micael Bile genom Tranviks Udde AB, till 27,9 procent av Andreas Eneskjöld genom Manacor Group AB och till 7,0 procent av Michael Moschewitz genom MayNoo AB. Preferensaktierna är sedan den 15 december 2015 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market. Genova hade vid periodens slut 1 543 preferensaktieägare. Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som utbetalas kvartalsvis. Kommande avstämningsdag för utbetalningen av kvartalsvis utdelning på preferensaktien är den 20 maj 2020. Sista betalkurs för preferensaktien den 30 december 2019 uppgick till 132 kr.

Den 31 december 2019 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 65 443 932 varav 61 443 932 aktier utgjordes av stamaktier och 4 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier. En extra bolagsstämma den 2 september beslutade i enlighet med ett förslag om en föreslagen omstrukturering där ledande befattningshavares minoritetsägande i koncernens dotterbolag överläts till Genova. Som ett led i omstruktureringen genomfördes också en riktad nyemission av stamaktier till de tidigare minoritetsägarna.

Väsentliga händelser under 2019

Första kvartalet

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

Andra kvartalet

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

Tredje kvartalet

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

Fjärde kvartalet

- Kommunstyrelsen i Knivsta kommun beslutade att utse Genova till en av fyra ankarbygggherrar för Västra Knivsta. Markanvisningen omfattar cirka 250 bostäder.
- I december förvärvades två kommersiella fastigheter med strategiskt läge i Brunna, Upplands-Bro, till ett underliggande fastighetsvärde om 45 Mkr och ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknades till ett årligt hyresvärde om cirka 3,6 Mkr.
- I december byggstartade Genova projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje där Genova kommer att uppföra ett äldreboende och en förskola, båda uthyrda till Norlandia på 15-åriga hyresavtal, samt cirka 275 hyresbostäder. Inflyttningar i den första etappen är beräknade under 2021. Projektet byggs i trä, blir Svanenmärkt och har beviljats grön finansiering av SBAB.
- Bostadsrättsprojektet Botanikern i Rosendal, Uppsala, färdigställdes under kvartalet då samtliga etapper flyttats in.
- Genova meddelade att bolaget initierat en process för att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2020.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 180,6 Mkr (127,7) vilket motsvarar en ökning med 41 procent jämfört med föregående år. Tillväxten i hyresintäkterna under perioden hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv samt en stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj. Den uthyrningsbara ytan ökade under perioden med cirka 34 000 kvm motsvarande 25 procent med ett totalt hyresvärde om 225 Mkr motsvarande en tillväxt på cirka 28 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 98 procent (94) vilket framför allt är resultatet av ett framgångsrikt uthyrningsarbete men omklassificeringen av den tomställda fastigheten Handelsmannen 1 till pågående nyanläggning har också påverkat uthyrningsgraden positivt. Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 52,6 Mkr (33,1), vilket motsvarar en ökning med 59 procent.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -50,7 Mkr (-35,5) vilket motsvarar en ökning på 43 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av det växande fastighetsbeståndet med viss påverkan av stärkt uthyrningsgrad. Ökningen förklaras också av större underhållsinsatser under perioden då underhållskostnaderna uppgick till -7,6 Mkr (-1,5). Fastighetskostnaderna för fjärde kvartalet uppgick till 17,1 Mkr (9,7 Mkr) där ökningen förklaras av ett växande fastighetsbestånd samt ökat underhåll.

Driftsöverskott

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

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 34,9 Mkr (32,1), vilket är en mindre ökning jämfört med föregående period. Ökningen består huvudsakligen av omklassificering av leasingkostnader samt ökade personalkostnader samtidigt som övriga externa kostnader minskade. Under fjärde kvartalet uppgick centrala administrationskostnader till 9,0 Mkr (8,3) vilket är i nivå med motsvarande kvartal 2018.

Resultat från andelar i joint ventures

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

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -77,5 Mkr (-44,3) under perioden, vilket motsvarar en minskning om 75 procent vilket i huvudsak förklaras av ökad belåning i takt med att verksamheten växt. Under perioden ökade de räntebärande skulderna, inklusive obligationslånet, från 1 783,5 Mkr till 2 776,9 Mkr. Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,2 procent (3,0 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår 8,3 Mkr som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Vidare har onoterade aktier och konvertibelfordringar skrivits ned med totalt 2,1 Mkr. Från och med 2019 ingår också räntekostnader från leasingkund med 2,1 Mkr som i huvudsak avser tomträtter. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (1,9). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån och nedskrivning av onoterade aktier exkluderats då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär. Finansnettot för fjärde kvartalet uppgick till -30,2 Mkr (-16,0), vilket motsvarar en ökning med 89 procent. Att ökningen under kvartalet är större än för perioden förklaras av att nedskrivningen av onoterade aktier skedde i det fjärde kvartalet.

Förvaltningsresultat

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

Resultat från nyproduktion bostäder

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

Finansiering och likviditet

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 43 helägda fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms till cirka 4,50 procent vid bokslutsdagen. Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2019 till 3 661 Mkr vilket är en ökning med 1 390 Mkr jämfört med den 31 december 2018. Under perioden genomfördes investeringar i till- och ombyggnationer om cirka 8 Mkr.

Pågående nyanläggning

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

Projekteringsfastighet

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

Fastighetsvärde

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

Eget kapital och substansvärde

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

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

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

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 december 2019 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 2 776,9 Mkr (1 783,5) vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 60 procent (62) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,2 procent (3,0 procent inklusive obligationslånet) den 31 december 2019 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 35 procent (36). Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2019 uppgick till 2 119,5 Mkr (1 303,9) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

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

122 Mkr som löper på fem år. Avtalen hänför sig också till Genovas befintliga förvaltningsfastigheter. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2019 till 3,6 år. I november beviljades grön finansiering från SBAB om totalt 640 Mkr avseende projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje där Genova har påbörjat uppförandet av ett kvarter som innehåller ett äldreboende, en förskola och cirka 275 hyresbostäder. Efter periodens utgång har Genova beviljats en utökad revolverande facilitet om 100 Mkr. Totalt utnyttjad revolverande facilitet efter perioden uppgår till 260 Mkr.

Räntederivat

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns som en separat del i Genovas årsredovisning 2019 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 60-63.

Miljöarbete

Hållbarhetsaspekten i Genovas verksamhet är viktig för att skapa en långsiktigt attraktiv och resurssnål fastighetportfölj som möter kraven från våra hyresgäster. Genovas mål är att bygga fastigheter som är energieffektiva, har god inomhusmiljö med sunda materialval som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela dess livstid. Fastigheterna ska erbjuda en säker, trygg och hälsosam miljö för dem som bor och arbetar i lokaler och bostäder, vilket i hög grad styrs av lagar och regler. Att arbeta med detta metodiskt och enligt goda rutiner är en central del i Genovas fastighetsutveckling

och produktion. Mer information om Genovas miljöarbete återfinns som en separat del i Genovas årsredovisning 2019 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Hållbarhet på sidorna 52-61.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- 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 tecknades 20-årigt hyresavtal om cirka 2 400 kvm i fastigheten Boländerna 21:4, Uppsala med Hoom Home & Hotel Uppsala AB. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 4,8 Mkr.
- Styrelsen i Genova har fastställt nya finansiella och operativa mål för verksamheten som presenteras på sidan 5 i denna rapport. Målen ersätter de tidigare gällande finansiella och operativa mål.

Framtida utveckling

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

Efter rapportperiodens utgång har pandemin Covid-19 brutit ut och påverkar det svenska samhället. Ledningen övervakar löpande verksamhetens utveckling i detta sammanhang för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå. Bolaget arbetar med att värna medarbetares, hyresgästers och leverantörers hälsa och säkerhet och följer myndigheternas rekommendationer. Ledningens bedömning i nuläget är att påverkan på bolaget är begränsad då Genova har en diversifierad mix av hyresgäster. En betydande del av hyres intäkterna kommer från hyresgäster som inte bedöms påverkas i större omfattning av pandemin, såsom offentligt finansierad verksamhet och dagligvaruhan- del. Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till över 70 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen vilket innebär en låg riskexponering.

Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	405 581 453
Årets förlust	-46 271 086
	359 310 367
Disponeras så att	
Preferensaktien: 10,50 kr per aktie i utdelning	42 000 000
I ny räkning överförs	317 310 367
	359 310 367

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 10,50 kr (10,50) per preferensaktie i utdelning, att betalas ut kvartalsvis. Som avstämningsdagar för utbetalningar på preferensaktier föreslår styrelsen den 20 augusti 2020, den 20 november 2020, den 19 februari 2021 och den 20 maj 2021.

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen till 42 000 000 kronor.

Utdelningsförslagets försvarlighet

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

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

Ägarfördelning per den 31 december 2019

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

Översikt resultat och ställning

Mkr	2019-01-01- 2019-12-31 IFRS	2018-01-01- 2018-12-31 IFRS	2017-01-01- 2017-12-31 IFRS	2016-01-01- 2016-12-31 IFRS	2015-01-01- 2015-12-31 IFRS
Hysesintäkter, Mkr	180,6	127,7	108,5	76,3	55,7
Driftsöverskott, Mkr	129,9	92,2	79,1	53,6	38,2
Förvaltningsresultat, Mkr	42,9	21,6	33,9	14,6	-9,7
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,11	-0,20	0,10	0,29	-0,19
Bostäder under byggnation, antal ¹	527	235	270	217	215
Färdigställda bostäder, antal	133	188	-	29	-
Nettoinvesteringar, Mkr	1141,2	624,0	278,5	362,1	190,7
Belåningsgrad, %	60,4	61,8	66,0	50,0	57,0
Soliditet, %	35,0	35,6	39,0	43,0	40,0
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,8	1,9	2,2	e/t	e/t
Långsiktigt substansvärde, Mkr	1975,3	1200,5	1094,9	1008,5	830,2
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1457,0	804,4	726,8	666,3	455,1
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, kr per stamaktie	23,71	16,09	14,54	13,33	9,10

1) Inklusivt 35 hotellrum.

2) Exklusivt kostnader av engångskaraktär.

Nyckeltal

Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	37,2	24,6	12,8	12,9	22,4
Soliditet, %	35,6	35,6	39,0	43,0	39,7
Belåningsgrad, %	60,4	61,8	66,0	50,0	57,0
Genomsnittlig räntenivå, %	2,2	2,3	2,3	2,4	2,1
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	3,0	3,2	3,1	e/t	e/t
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,9	e/t	e/t	e/t
Kapitalbindningstid, antal år	3,6	2,3	2,9	3,7	3,1
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, st	4 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	1 800 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	3 500 000	3 000 000	3 000 000	2 826 667	75 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	36,8	31,5	31,5	31,1	0,8
Utdelning per preferensaktie, kr	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
Totalt antal utestående stamaktie, st	61 443 932	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	53 814 644	50 000 000	50 000 000	50 000 000	49 583 333
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,11	-0,2	e/t	e/t	e/t
Resultat per stamaktie, kr	9,05	4,22	2,22	1,88	2,60
Eget kapital, Mkr	1 773,2	1 135,0	1 008,2	927,2	714,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 254,9	738,9	640,1	575,2	509,7
Eget kapital per stamaktie, kr	20,42	14,78	12,80	11,50	10,19
Långsiktigt substansvärde, Mkr	1 975,3	1 200,5	1 094,9	1 018,0	792,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 457,0	804,4	726,8	666,3	594,3
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	23,71	16,09	14,54	13,33	11,90

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter	6	180,6	127,7
Driftskostnader	7	-37,5	-29,9
Underhållskostnader	7	-7,6	-1,5
Fastighetskatt	7	-5,6	-4,1
Summa Fastighetskostnader		-50,7	-35,5
Driftsöverskott		129,9	92,2
Central administration fastighetsförvaltning	8	-12,4	-10,0
Central administration projektutveckling	8	-22,5	-22,1
Resultat från andelar i joint ventures	36	25,4	5,8
Finansnetto	11	-77,5	-44,3
Förvaltningsresultat		42,9	21,6
Resultat från nyproduktion bostadsrätter		26,8	76,6
Övriga rörelseintäkter	12	3,2	1,4
Värdoförändringar fastigheter	13	606,5	135,8
Resultat före skatt		679,4	235,4
Inkomstskatt	14	-139,0	28,5
Periodens resultat		540,4	263,9
Övrigt totalresultat för perioden		-	-
Summa totalresultat för perioden		540,4	263,9
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		523,7	242,5
Innehav utan bestämmande inflytande		16,7	21,4
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		523,7	242,5
Innehav utan bestämmande inflytande		16,7	21,4
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ¹		9,05	4,22
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental		61 444	50 000
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental		53 815	50 000
Antal utestående preferensaktier, tusental		4 000	3 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental		3 500	3 000
Övriga rörelseintäkter	7	1 428	1 202
Övriga rörelseintäkter	7	1 428	1 202
Genomsnittligt antal stamaktier		50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal preferensaktier		3 000 000	3 000 000

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

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	3 661,3	2 270,9
Pågående nyanläggningar	16	702,0	279,0
Projekteringsfastigheter	17	56,5	50,3
Nyttjanderättstillgångar	37	39,0	-
Inventarier	18	2,8	5,6
Uppskjutna skattefordringar	14	78,6	67,8
Onoterade aktier	19	-	1,4
Andelar i joint ventures	36	88,5	62,4
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	21	-	77,6
Övriga långfristiga fordringar	23	96,0	8,3
Summa anläggningstillgångar		4 724,7	2 823,3
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar och kundfordringar	24	4,0	1,7
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	21	104,4	-
Övriga fordringar	25	93,7	165,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	26,6	17,0
Likvida medel	27	109,1	176,5
Summa omsättningstillgångar		337,8	360,9
SUMMA TILLGÅNGAR		5 062,5	3 184,2
EGET KAPITAL			
	28		
Aktiekapital		0,7	0,5
Övrigt tillskjutet kapital		647,6	319,7
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 046,6	748,7
Innehav utan bestämmande inflytande		78,3	66,1
Summa eget kapital		1 773,2	1 135,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	29, 31	1 664,6	881,9
Obligationslån	30, 31	659,4	479,6
Leasingskuld	37	34,4	-
Övriga långfristiga skulder	32	42,1	3,6
Uppskjutna skatteskulder	14	280,7	133,3
Summa långfristiga skulder		2 681,2	1 498,4
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	29, 31	452,9	422,0
Leverantörsskulder		34,1	50,3
Leasingskuld	37	4,7	-
Aktuella skatteskulder		11,0	5,7
Övriga skulder	33	69,3	27,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	36,1	45,7
Summa kortfristiga skulder		608,1	550,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 062,5	3 184,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental		Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Stamaktier	Prefrensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital					
Ingående balans per 2018-01-01	50 000	3 000	0,5	319,7	649,9	970,1	38,1	1 009,2	
Totalresultat									
Årets resultat					242,5	242,5	21,4	263,9	
Övrigt totalresultat									
Summa Totalresultat					242,5	242,5	21,4	263,9	
Transaktioner med aktieägare									
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-12,1	-12,1	6,6	-5,5	
Utdelning					-131,5	-131,5		-131,5	
Summa Transaktioner med aktieägare					-143,6	-143,6	6,6	-137,0	
Utgående balans per 2018-12-31	50 000	3 000	0,5	319,7	748,8	1 069,0	66,1	1 135,0	
Ingående balans per 2019-01-01	50 000	3 000	0,5	319,7	748,8	1 069,0	66,1	1 135,0	
Totalresultat									
Årets resultat					523,7	523,7	16,7	540,4	
Övrigt totalresultat									
Summa Totalresultat					523,7	523,7	16,7	540,4	
Transaktioner med aktieägare									
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-139,1	-139,1	2,5	-136,6	
Utdelning					-86,8	-86,8	-7,0	-93,8	
Nyemission preferensaktier		1 000	0,0	124,0		124,0		124,0	
Emissionskostnader preferensaktier				-4,5		-4,5		-4,5	
Nyemission stamaktier	11 444		0,2	208,2		208,3		208,4	
Summa Transaktioner med aktieägare	11 444	1 000	0,2	327,7	-225,9	102,0	-4,5	97,5	
Utgående balans per 2019-12-31	61 444	4 000	0,7	647,6	1 046,6	1 694,9	78,3	1 773,2	

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		42,9	21,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹		-14,3	7,3
Övriga rörelseintäkter		3,2	1,4
Betald skatt		3,0	8,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34,7	39,0
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-2,3	-1,4
Förändring övriga rörelsefordringar		-42,0	352,9
Förändring leverantörsskulder		-16,2	6,9
Förändring övriga rörelseskulder		34,5	-91,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8,7	305,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt		-1 148,2	-742,5
Investeringar i inventarier		-0,3	-5,5
Försäljning av förvaltningsfastigheter		7,0	118,5
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar		17,4	2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 124,1	-627,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		119,7	-
Upptagna lån		1 503,3	640,0
Amortering av lån		-481,2	-95,7
Lämnad utdelning		-86,8	-131,5
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande		-7,0	-2,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 048,0	410,5
Periodens kassaflöde		-67,4	89,1
Likvida medel vid periodens början		176,5	87,4
Likvida medel vid periodens slut		109,1	176,5
1) Övriga poster ej kassapåverkande			
Återläggning av avskrivningar		1,3	2,0
Resultat från andelar i joint ventures		-25,4	-5,8
Upplupen ränta		9,8	11,1
		-14,3	7,3
Erhållen ränta		1,9	2,2
Betald ränta		-66,1	-44,6

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Summa rörelsens intäkter		-	-
Övriga externa kostnader		-0,3	-0,1
Summa rörelsens kostnader		-0,3	-0,1
Rörelseresultat		-0,3	-0,1
Erhållen utdelning från andelar koncernföretag		-	90,0
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	20	-7,4	-3,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	0,3	1,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-38,7	-23,7
Resultat från finansiella poster		-45,8	64,2
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	3,4
Lämnade koncernbidrag		-	-0,5
Resultat före skatt		-46,1	67,1
Skatt på årets resultat		-0,2	3,1
Periodens resultat		-46,3	70,2
Övrigt totalresultat för perioden		-	-
Summa totalresultat för perioden		-46,3	70,2

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	222,1	14,0
Uppskjutna skattefordringar	14	9,4	9,6
Fordringar hos koncernföretag	21	820,6	581,1
Övriga fordringar	24	0,1	14,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 052,2	619,4
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	11,0	9,0
Likvida medel	26	57,0	156,7
Summa omsättningstillgångar		68,0	165,7
SUMMA TILLGÅNGAR		1 120,2	785,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,7	0,5
Summa bundet eget kapital		0,7	0,5
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		405,5	94,8
Periodens/årets resultat		-46,3	70,2
Summa fritt eget kapital		359,2	165,0
Summa eget kapital		359,9	165,5
Långfristiga skulder			
Obligationslån	30	659,4	479,6
Övriga långfristiga skulder	32	40,0	-
Summa långfristiga skulder		699,4	479,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	60,5	140,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0,4	-
Summa kortfristiga skulder		60,9	140,1
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 120,2	785,1

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

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

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-0,3	-0,1
Erhållen ränta		0,3	1,5
Erlagd ränta		-35,4	-23,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-35,4	-22,2
Förändring rörelsefordringar		-2,0	-9,0
Förändring rörelseskulder		-86,6	-37,4
Summa förändringar i rörelsekapital		-88,6	-46,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-124,0	-68,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i koncernföretag		-	-0,1
Utlåning till koncernföretag		-239,5	-
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar		13,9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-225,6	-0,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Inlåning från koncernbolag		-	115,1
Nyemission		119,5	-
Upptaget obligationslån		162,2	178,7
Försäljning obligationslån		15,0	-
Upptaget långfristigt lån		40,0	-
Lämnad utdelning		-86,8	-131,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		249,9	162,3
Periodens kassaflöde		-99,7	93,6
Likvida medel vid periodens början		156,7	63,1
Likvida medel vid periodens slut		57,0	156,7

Redovisningsprinciper samt noter

Not 1 Allmän information

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

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

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

Styrelsen har den 27 mars 2020 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 27 april 2020.

NOT 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

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

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

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

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

Nya standarder 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 tomträttor och 1 lokal för verksamheten. Till följd av övergången till IFRS 16 ökade koncernens balansomslutning på grund av tillkommande nyttjanderättstillgångar och leasingkulder, dock enbart i begränsad omfattning. De leasingavgifter som tidigare redovisats linjärt som övriga externa kostnader i resultaträkningen har ersatts av avskrivningskostnader på nyttjanderättstillgångarna samt ränta på leasingkulden. Leasingavgiften fördelas mellan betalning av ränta och amortering på leasingkulden, förutom för tomträtsavtal 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 leasingkulder 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 lease-tagare redovisar nyttjanderättstillgångar och leasingkulder 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.

Koncernen som leasetagare

Leasingskulder

Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisas en leasing-skuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte betalats vid denna tidpunkt. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen.

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

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

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

Nyttjanderättstillgångar

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

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

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

Tillämpning av lätttnadsregler

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

Koncernen som leasegivare

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

2.2 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 till-

gångar 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

IFRS3 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 köpeskilling 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.

2.3 INVENTARIER

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

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

Inventarier	5 år
-------------	------

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

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

2.4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

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

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med

tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

2.5 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

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 noterade aktier, likvida medel, hyres- och kundfordringar och övriga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

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

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

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

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

Instrumenten klassificeras till:

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Finansiella skulder

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapital-instrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisnings-

tillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyres- och kundfordringar, 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.

Likvida medel

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Genova tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad

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

2.7 KASSAFLÖDE

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

2.8 AKTIEKAPITAL OCH BERÄKNING RESULTAT PER AKTIE

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital, se vidare i not 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 hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

2.11 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

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

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige, f n 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 realiserar 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 ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att upp-

muntra 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 rörelseföruster.

Avsättning för förlustavtal

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

2.14 INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Genovas ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster.

Koncernens intäkter kommer delvis från försäljning av fastigheter till kund, vanligen i form av en bostadsrättsförening (Brf) samt projektledning av entreprenad för att bistå kunden i att färdigställa den planerade byggnaden i enlighet med avtalet samt leasingintäkter. Leasingintäkter redovisas i enlighet med IFRS 16/ IAS 17.

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

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

2.15 LEASING

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

2.16 UTDELNINGAR

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

2.17 PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Projekteringsfastigheter avser fastigheter som nyuppförs för bostadsändamål eller för kommersiella ändamål. Produktionskostnader innefattar såväl direkta kostnader som skäligen 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.

2.19 MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Aktier i dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

IFRS 16 Leasingavtal

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

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

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

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

3.2 FINANSIERINGSRISK - LIKVIDITETSRISK

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

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

Per den 31 december 2019 har koncernen en likviditet om 159 Mkr (226), inklusive en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr (50). Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal. De finansiella nyckeltalen är bland annat 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	452,9	508,7	1155,9	-
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	34,1	-	-	-
Totalt	493,6	693,7	1686,2	20,5
Per 31 december 2018				
Upplåning från kreditinstitut, inkl räntebetalningar	422,0	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	50,3	-	-	-
Totalt	475,2	155,8	1209,3	-

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 högre/lägre för räkenskapsåret. Förändring av resultat och eget kapital hade skett med motsvarande belopp. Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

3.4 KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

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

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

Moderföretaget

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

3.5 HANTERING AV KAPITALRISK

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

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

3.6 KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Koncernens finansiella tillgångar och skulder för jämförelseåret 2018 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				
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		104,4	104,4	104,4
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		93,7	93,7	93,7
Upplupna intäkter	2,6		2,6	2,6
Likvida medel		109,1	109,1	109,1
Summa	102,6	307,2	409,8	409,8

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		452,9	452,9	452,9
Leverantörsskulder		34,1	34,1	34,1
Övriga skulder		69,3	69,3	69,3
Upplupna kostnader		10,5	10,5	10,5
Summa		2 273,5	2 273,5	2 273,5

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				
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		77,6	77,6	77,6
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		165,7	165,7	165,7
Upplupna intäkter	0,2		0,2	0,2
Likvida medel		176,5	176,5	176,5
Summa	11,5	419,8	431,4	431,4

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		428,1	428,1	428,1
Leverantörsskulder		50,3	50,3	50,3
Övriga skulder		27,1	27,1	27,1
Upplupna kostnader		30,4	30,4	30,4
Summa		1 421,4	1 421,4	1 421,4

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 UPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga uppskattningar och antaganden görs vid värdering av byggrätter avseende bland annat variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav, kalkylränta. Dessa antaganden 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 utnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar av framtida skattepliktiga överskott i olika beskattningsområden. De största underskottsavdragen hänför sig till Sverige där, de utan tidsbegränsning, kan avräknas mot framtida överskott. För mer information om underskottsavdrag och redovisning av uppskjuten skattefordran, se not 14.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV FÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Intäktsredovisning

Bedömning och begränsning av rörlig ersättning

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

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

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

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

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

Kontroll över Bostadsrättsföreningar (Brf)

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

Inflytande över relevanta aktiviteter

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

Alla väsentliga beslut tas normalt på ett tidigt stadium då avtal tecknas mellan Brf och främst Genova och banken som finansierar Brf. Därefter är relevanta aktiviteter i stor utsträckning förutbestämda i avtal och omfattningen av relevanta aktiviteter att fatta beslut om avseende Brf:s aktiviteter är därför begränsade för både Genova och Brf:s styrelse. Tecknande av avtal är i sig inte ett uttryck för utövande av inflytande eftersom avtalen ingås mellan oberoende parter på marknadsmässiga villkor. Däremot är avtalen kritiska för Brf:s ekonomi. Brf har inflytande att aktivt påverka utformningen av de slutliga avtalen med främst Genova, entreprenören och banken.

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

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

Exponering för rörlig avkastning från Brf

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

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

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

Användning av inflytande till att påverka avkastning

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

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

Not 5 Segmentredovisning

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

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

Intäkter från svenska kunder utgör 100 procent (100) av koncernens totala intäkter. Av fastighetsbeståndet är 95 procent (93) fördelade till Sverige medan 5 (7) 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 kunds andel av intäkterna utgjorde 30 procent. För båda åren avser dessa kunder segmentet Nyproduktion.

Tkr	2019				2018			
	Fastig- hetsför- valtning	Ny- produk- tion	Ej fördelat	Totalt	Fastig- hetsför- valtning	Ny- produk- tion	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	180,6			180,6	127,7			127,7
Resultat från nyproduktion bostadsrätter		26,8		26,8		76,6		76,6
Summa intäkter	180,6	26,8		207,4	127,7	76,6		204,3
Fastighetskostnader	-50,7			-50,7	-35,5			-35,5
Summa kostnader	-50,7			-50,7	-35,5			-35,5
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	129,9	26,8		156,7	92,2	76,6		168,8
Central administration	-12,4		-22,5	-34,9	-10,0		-22,1	-32,1
Resultat från andelar i joint ventures			25,4	25,4			5,8	5,8
Finansnetto	-77,5			-77,5	-44,3			-44,3
Övriga rörelseintäkter			3,2	3,2			1,4	1,4
Värdeförändringar fastigheter	606,5			606,5	135,8			135,8
Resultat före skatt				679,4				235,4
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	3 661,3				2 270,9			
Pågående nyanläggningar	702,0				279,0			
Projekteringsfastigheter	56,5				50,3			
Andelar i joint ventures	88,5				62,4			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		104,4				77,6		
Segmentspecifika investeringar								
Investering i förvaltningsfastigheter	955,0				660,8			

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
Kontor/butik	97,6	73,1
Samhällsfastigheter	42,7	28,1
Lager/industri	25,0	18,6
Hotell	13,5	7,2
Övriga hyresintäkter	1,8	0,7
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	180,6	127,7

Utveckling av intäkterna:

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	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

Förfallostruktur befintliga hyresavtal per bokslutsdagen:

Koncernen, Mkr	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel %
Förvaltningsfastigheter, 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 bokslutstillfället:

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	219,0	152,7
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	660,0	454,6
Förfaller till betalning senare än fem år	658,9	408,5
Summa	1 537,9	1 015,8

10 största hyresgästerna:

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) motsvarande -298 kr/kvm (-261). I dessa belopp ingår så väl direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäkring. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av hyrestillägg. Avseende lager- och industrifastigheter står i flertalet fall hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Vidare ingår Driftskostnaderna till -37,5 Mkr (-21,2) vilket innebär -220 kr/kvm (-156).

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till -7,6 Mkr (-8,8), vilket innebär -45 kr/kvm (-65).

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till -5,6 Mkr (-4,2) motsvarande -33 kr/kvm (-31). Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde Skattesatsen för 2018 var 1,0 procent på taxeringsvärdet för kontor och 0,5 procent för lager/industri.

Utveckling av fastighetskostnader:

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-35,1	-30,1	16
Förvärvade fastigheter	-14,8	-3,2	363
Sålda fastigheter	-0,8	-2,2	-66
Fastighetskostnader	-50,7	-35,5	43
Kommersiella fastigheter	-42,1	-29,7	42
Samhällsfastigheter	-8,6	-5,8	48
Fastighetskostnader	-50,7	-35,5	43

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-5,2	-5,9
Personalkostnader	-5,0	-3,5
Avskrivningar och leasing	-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 och leasing	-4,0	-1,3
Central administration projektutveckling	-22,5	-22,1

Not 9 Ersättningar till revisorerna

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

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-2,3	-2,6
Övriga uppdrag	-0,4	-
Summa	-2,7	-2,6

Moderföretaget

Moderföretaget har för 2019 eller 2018 inte haft några kostnader för revision eller andra tjänster levererade från vald revisor.

Not 10 Ersättningar till anställda

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löner och ersättningar	25,1	20,9
Sociala kostnader	6,8	6,3
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	2,4	2,7
Aktivering pågående projekt	-19,5	-18,5
Summa	14,9	11,4

Koncernen, Mkr	2019-01-01-2019-12-31			2018-01-01-2018-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	15,7	1,3	14	10,3	1,3	13
varav tantiem	(3,7)			(-)		
Övriga anställda	10,8	1,1	21	10,6	1,4	21
varav tantiem	(0,2)			(-)		
Summa	26,5	2,4	35	20,9	6,4	34

Av företagets styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare under året är 10 män (10) och 4 kvinnor (3). Ovan angivet antal personer avser totalt antal under året.

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

	2019-01-01-2019-12-31		2018-01-01-2018-12-31	
	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Dotterföretag				
Sverige	26	16	26	17
Totalt i dotterföretag	26	16	26	17
Koncernen totalt	26	16	26	17

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 Micael 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.

Ledande befattningshavare under 2019:

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

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare utgörs av en fast lön, övriga förmåner samt pension. Uppsägningstiden för VD är nio månader och för övriga ledande befattningshavare tre till 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
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	1,9	2,2
Summar ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	1,9	2,2
Räntekostnader lån	-66,1	-44,6
Summar räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-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

Moderbolaget, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	0,3	0,9
Summar ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	0,3	0,9
Räntekostnader lån	-31,6	-21,1
Summar räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-31,6	-21,1
Övriga finansiella intäkter	-	0,5
Övriga finansiella kostnader	-7,1	-2,5
Summa	-7,1	-2,0
Summa redovisat i resultatet	-38,4	-22,2

Not 12 Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fakturerade tjänster	1,7	0,9
Övrigt	1,5	0,5
Summa övriga rörelseintäkter	3,2	1,4

Not 13 Värdeförändringar

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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

Not 14 Inkomstskatt

Koncernen, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Aktuell skatt för året	-2,3	-1,4
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-136,7	29,9
Summa inkomstskatt	-139,0	28,5

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
Resultat före skatt	679,4	235,4
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-145,4	-51,8
Ej skattepliktiga intäkter	11,2	18,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1	0,0
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-1,7	-0,6
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	2,2	6,2
Ej avdragsgillt räntenetto	-13,0	-
Återföring vid fastighetstransaktioner	2,9	9,5
Effekt av ändrade skattesatser	4,9	46,5
Övrigt	-	0,6
Inkomstskatt	139,0	28,5

Samtliga dotterföretag i koncernen, förutom två, är svenska och har per balansdagen 21,4 procent (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.

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

Moderbolaget, Mkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	9,4	9,6
Summa uppskjutna skattefordringar	9,4	9,6

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

Moderbolaget, Mkr	
Totala underskottsavdrag	45,7
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	45,7

Not 15 Förvaltningsfastigheter

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

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	2 270,9	1 596,8
Investeringar i befintliga fastigheter	8,0	25,8
Förvärv	947,0	635,1
Avyttringar	-7,0	-118,5
Omklassificeringar	-58,0	-
Värdeförändringar, orealiserade	500,4	131,7
Summa verkligt värde Förvaltningsfastigheter	3 661,3	2 270,9
Skattemässiga värden	1 125,3	833,9

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 "Segmentsredovisning".

Begreppet marknadsvärde

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

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

Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer (ortspriser) etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (s.k. areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de, enligt Genovas tolkning, speglar en investerarens bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow method) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigeras för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa

justeras över kalkyl-perioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylränta

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

Övriga upplysningar om verkligt värde

Verkligt värde per 2019-12-31 uppgår till 3 661,3 Mkr (2 270,9).

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

I ovan gjorda värdering har följande indata använts:

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

Värderingsyield per kategori:

	2019-12-31	2018-12-31
Kommersiella fastigheter	4,18%	4,96%
Samhällsfastigheter	5,16%	6,26%
Totalt	4,50%	5,25%

Fastighetsvärdet per region för 2019 är fördelat enligt följande:

Uppsala	24 % (26)
Storstockholm	64 % (55)
Övriga landet	12 % (19)

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
Vid årets början	279,0	210,7
Nybyggnation/aktiveringar	229,6	46,7
Omklassificering från projekteringsfastigheter	11,0	6,8
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	58,0	-
Värdeförändringar, realiserade	124,4	14,8
Utgående balans	702,0	279,0

Not 17 Projekteringsfastigheter

Under 2019 har balansposten Projekteringsfastigheter omklassificerats till materiella anläggningstillgångar då den i huvudsak avser upparbetade kostnader för projekt som färdigställda kommer att ägas för egen förvaltning.

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Exploateringsmark	56,5	50,3
Utgående balans	56,5	50,3

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	50,3	19,6
Årets anskaffning	28,4	37,5
Omklassificering till pågående nyanläggningar	-11,0	-6,8
Värdeförändringar, realiserade	-11,2	-
Utgående balans	56,5	50,3

Not 18 Inventarier

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8,1	4,3
Inköp	1,1	5,5
Utrangeringar/avyttringar	-	-1,7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9,2	8,1
Ingående avskrivningar	-2,5	-2,3
Utrangeringar/avyttringar	-	1,2
Årets avskrivningar	-3,9	-1,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6,4	-2,5
Utgående redovisat värde	2,8	5,6

I materiella anläggningstillgångar ingår konst med 1,9 Mkr (1,8), vilka inte skrivs av.

Not 19 Onoterade aktier

Koncernen innehar andelar i det onoterade företaget Starcounter Svenska AB.

Under året 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). Det verkliga värdet på innehavet är förenat med särskild svårighet att fastställa, men bedöms ligga i nivå med det bokförda värdet.

Not 20 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60,8	57,1
Förvärv	0,7	0,5
Avyttringar	-0,9	-0,4
Aktieägartillskott	215,7	3,6
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	276,3	60,8
Ingående nedskrivningar	-46,8	-43,2
Årets nedskrivning	-7,4	-3,6
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-54,2	-46,8
Utgående redovisat värde	222,1	14,0

I samband med omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterföretag har Genova Property Group lämnat aktieägartillskott uppgående totalt till 208,3 Mkr för att finansiera förvärv av minoritetsandelar.

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

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr	
				2019-12-31	2018-12-31
Genova Fastigheter AB	556712-9324	Stockholm	100	13 025	13 025
Genova Retail AB	556898-0444	Stockholm	100	-	-
Genova Sunnersta AB	556864-7928	Stockholm	100	-	-
Genova Luthagen AB	556864-7936	Stockholm	100	-	-
Genova Almunge AB	556893-9036	Stockholm	100	-	-
Genova Storvreta AB	556864-7951	Stockholm	100	-	-
Genova Flogsta AB	556864-7944	Stockholm	100	-	-
Genova Lännersta AB	556848-2839	Stockholm	100	-	-
Genova Seminariet AB	559012-9002	Stockholm	100	-	-
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	100	-	-
Genova Tattby AB	559012-8988	Stockholm	100	-	-
Genova Björknäs AB	559012-8996	Stockholm	100	-	-
Genova Lillsätra 2 AB	556660-2743	Stockholm	100	-	-
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding AB	559213-0917	Stockholm	70	-	-
Genova Viby Fastighet AB	556708-3323	Stockholm	100	-	-
Genova Brynjan Holding AB	559130-7540	Stockholm	100	-	-
Genova Brynjan AB	559129-9895	Stockholm	100	-	-
Genova Gördelmakaren Holding AB	556898-0105	Stockholm	100	-	-
Genova Gördelmakaren 5 AB	556708-2739	Stockholm	100	-	-
Genova Hold Kvarnholmen AB	559068-5276	Stockholm	100	-	-
Genova Kvarnholmen Fastighet AB	559076-3248	Stockholm	100	-	-
Genova NV 3 Holding AB	559088-4861	Stockholm	100	-	-
Genova NV3 AB	559088-4119	Stockholm	100	-	-
Genova Linne Holding AB	559088-4739	Stockholm	100	-	-
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	100	-	-
Genova Rivan Holding AB	559088-4838	Stockholm	100	-	-
Genova Rivan AB	559088-4135	Stockholm	100	-	-
Genova OM Holding AB	559089-0066	Stockholm	100	-	-
Genova Odal mannen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	100	-	-
Genova Instrumentet Holding AB	559130-7565	Stockholm	100	-	-
Genova Instrumentet Fastighets AB	559130-0057	Stockholm	100	-	-
Genova Veddesta Holding AB	559130-7573	Stockholm	100	-	-
Genova Veddesta Fastighet AB	559082-7316	Stockholm	100	-	-
Genova Verkstadsgatan Holding AB	559170-5040	Stockholm	100	-	-
Genova Verkstadsgatan AB	559129-9952	Stockholm	100	-	-
Genova Vikdalen Holding AB	559170-5057	Stockholm	100	-	40
Genova Vikdalen AB	559130-0008	Stockholm	100	-	50
Genova Drevern Holding AB	559170-5065	Stockholm	100	-	40
Genova Drevern 1 AB	559170-6139	Stockholm	100	-	50
Genova Fast 44 AB	559220-1160	Stockholm	100	-	-
Rade Fastigheter AB	556560-7297	Stockholm	100	-	-
Genova Hold 22 AB	559191-4337	Stockholm	100	-	-
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	100	-	-
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	100	-	-
Genova Hold 21 AB	559191-4311	Stockholm	100	-	-
Genova Nynäs AB	559170-6097	Stockholm	100	-	50
Genova Fast 38 AB	559191-4188	Stockholm	100	-	-
Genova Elverket 1 AB	559191-4287	Stockholm	100	-	-
Genova Bergsbrunna AB	559191-5516	Stockholm	100	-	-
Fastighets AB Gälö	556951-1099	Stockholm	100	-	-
Genova Mältargatan AB	559219-9516	Stockholm	100	-	-
Mastvik AB	556932-4568	Stockholm	100	-	-

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr	
				2019-12-31	2018-12-31
Genova Drevern 2 AB	559219-9441	Stockholm	100	-	-
Fastighets AB Drevhuset	556720-5728	Stockholm	100	-	-
Genova Kungsängsesplanaden AB	559219-9276	Stockholm	100	-	-
Fastighets AB Uppsalaängen	559019-6902	Stockholm	100	-	-
Genova Hus Holding 1 AB	559053-5232	Stockholm	100	50	50
Genova Boländerna 9:11 AB	559014-3805	Stockholm	100	-	-
Genova Boländerna Fastighet AB	556721-2104	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen Holding AB	556898-0311	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	100	-	-
Genova Runö Holding AB	556898-0303	Stockholm	100	-	-
Genova Runö AB	556867-9095	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Holding AB	559076-1523	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Fastighet AB	559076-2257	Stockholm	100	-	-
Genova Borås Holding AB	559076-1556	Stockholm	100	-	-
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	-	-
GenJärn Borås Fastighet AB	556708-2663	Stockholm	100	-	-
GenJärn Borås Fastighet 2 AB	559170-6113	Stockholm	100	-	50
Genova Mackmyra Holding AB	559130-7557	Stockholm	100	-	-
Genova Mackmyra Fastighet AB	556723-4520	Stockholm	100	-	-
Gävlesund Fastigheter AB	556610-1589	Stockholm	100	-	-
Genova Gåshaga AB	559018-9618	Stockholm	100	-	-
Genova Byggnad Holding AB	559004-5059	Stockholm	100	50	50
Genova Sicklaön Holding AB	556898-0436	Stockholm	100	-	-
GenovaFastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	-	-
Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	556872-0931	Stockholm	100	-	-
Genova Baggensfjärden Holding AB	559064-1469	Stockholm	100	-	-
Genova Baggensfjärden Fastighet AB	556898-0121	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta 21:1 Holding AB	559118-9468	Stockholm	100	-	-
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	-	-
Knivsta Gredelby 21:1 AB	559120-3798	Stockholm	100	-	-
Knivsta Särsta 12:1 AB	556966-4450	Stockholm	100	-	-
Genova Sjöborren Holding AB	559130-7581	Stockholm	100	-	40
Genova Sjöborren AB	559076-9898	Stockholm	100	-	-
Genova Nyproduktion AB	556848-2813	Stockholm	100	50	50
Genova Bostad Projektutveckling AB	556864-9098	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 1 AB	556948-7282	Stockholm	100	-	-
Genova Aromatic Holding AB	556948-7431	Stockholm	100	-	-
Genova Saltsjölundens Holding AB	556991-6165	Stockholm	100	-	-
Genova Rosendal Holding AB	556991-6140	Stockholm	100	-	-
Genova Rosendal Holding 1 AB	559100-6746	Stockholm	100	-	-
Genova Bostad AB	556759-5680	Stockholm	100	-	-
Genova 10 AB	556864-8108	Stockholm	100	-	-
Genova 4 AB	556848-2847	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 2 AB	559026-1912	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta Holding AB	559025-2986	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta Fastighet AB	559025-1970	Stockholm	100	-	-
Genova Fålhagen Holding AB	559076-3008	Stockholm	100	-	-
Genova Fålhagen Holding 1 AB	559093-9624	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 3 AB	559130-2731	Stockholm	100	-	-
Genova Produktion AB	559127-7792	Stockholm	100	-	-
Genova Parkering & Service AB	559003-4137	Stockholm	100	50	50
Genova PLM AB	556898-0329	Stockholm	100	50	40
Genova PMA Spain SL		Palma	100	-	-

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr	
				2019-12-31	2018-12-31
Genova PLM 2 AB	559076-1515	Stockholm	100	62	40
Genova Can Olivier SL		Palma	100	-	-
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	100	50	39
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	100	50	50
Genova Hold 19 AB	559170-5800	Stockholm	100	50	40
Genova Hold 20 AB	559173-1558	Stockholm	100	50	40
Genova Fast 34 AB	559170-6089	Stockholm	100	50	50
Genova Hold 23 AB	559191-4345	Stockholm	100	50	-
Genova Hold 24 AB	559191-4378	Stockholm	100	50	-
Genova Hold 25 AB	559191-4386	Stockholm	100	50	-
Genova 14 AB	556948-7274	Stockholm	100	208 330	50
Genova 99 AB	559204-9406	Stockholm	100	-	-
Genova 98 AB	559204-9422	Stockholm	100	-	-
Genova Fast 43 AB	559220-2237	Stockholm	100	50	-
Summa anskaffningsvärde i moderföretaget				222 117	13 982

Not 21 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	104,4	77,6
Redovisat värde vid årets slut	104,4	77,6

Not 22 Koncernmellanhavanden

Långfristiga fordringar Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	581,8	488,6
Tillkommande fordringar	380,0	953,6
Avgående fordringar	-141,2	-860,4
Vid årets slut	820,6	581,8

Kortfristiga skulder Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	140,1	56,0
Tillkommande skulder	24,1	216,3
Avgående skulder	-103,7	-132,2
Vid årets slut	60,5	140,1

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	8,3	8,5
Tillkommande poster	88,9	1,0
Avgående poster	-1,2	-1,2
Summa långfristiga fordringar vid periodens slut	96,0	8,3

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Reversfordran	88,9	-
Investeringar åt hyresgäster, periodiseras över kontraktets löptid	5,6	6,4
Konvertibellån	0	0,4
Hyresdeposition	1,5	1,5
Summa långfristiga fordringar	96,0	8,3

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 24 Hyresfordringar och Kundfordringar

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	4,2	2,0
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-0,2	-0,3
Kundfordringar - netto	4,0	1,7
Reservering kundfordringar		
Ingående redovisat värde	-0,3	-0,0
Återföring av tidigare gjorda reserveringar		0,0
Bortskrivna fordringar (konstaterad kreditförlust)	0,3	-
Årets reserveringar	-0,2	-0,3
Utgående redovisat värde	-0,2	-0,3

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 kreditriskexponering i hyres- och kundfordringar	2019-12-31	2018-12-31
Hyres- och kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna:		
<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än två månader	1,3	0,2
Totalt hyres- och kundfordringar varken nedskrivna eller förfallna	1,3	0,2
Hyres- och kundfordringar som är förfallna och nedskrivna:		
<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än två månader	2,6	0,2
- Mer än två men mindre än sex månader	-	1,3
- Mer än sex men mindre än 12 månader	0,3	0,1
- Mer än 12 månader	0,0	0,0
Totalt förfallna	2,9	1,8
Varav nedskrivna	-0,2	0,3
Redovisat värde på kundfordringar	4,0	1,7

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. 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).

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

Not 25 Övriga fordringar

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	165,7	344,8
Tillkommande poster	2,4	4,9
Avgående poster	-74,4	-173,3
Värdeförändring	-	-10,7
Summa övriga fordringar vid periodens slut	93,7	165,7

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar i samband med fastighetsförsäljningar	17,3	17,3
Vidarefakturering/avräkning pågående projekt	68,6	133,5
Fordran på intresseföretag	1,2	1,2
Mervärdesskatterelaterade fordringar	4,5	2,1
Fordringar på aktieägare utan bestämmande inflytande	-	3,1
Övriga fordringar	2,1	8,5
Summa övriga fordringar	93,7	165,7

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Fordran på bolag i koncernen redovisat som intresseföretag	0,1	14,1
Summa övriga fordringar	0,1	14,1

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Handpenning vid förvärv av förvaltningsfastighet	10,5	8,8
Förutbetalda kostnader avseende drift och administration	3,7	4,0
Förutbetalda finansiella kostnader	9,1	3,3
Upplupna intäkter	2,6	0,2
Övrigt	0,7	0,7
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26,6	17,0

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Handpenning vid förvärv av förvaltningsfastighet	10,5	8,8
Upplupna ränteintäkter	0,5	0,2
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,0	9,0

Not 27 Likvida medel

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	109,1	176,5

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	57,0	156,7

Not 28 Eget kapital och substansvärde

Aktiekapitalet i moderföretaget Genova Property Group AB uppgår till 0,7 Mkr (0,5) och fördelar sig på 61 443 932 stamaktier och 4 000 000 preferensaktier.

Aktierna har ett kvotvärde på 0,01 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst medan varje preferensaktie motsvaras av

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

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

Aktiekapitalets utveckling	Antal aktier	Kvotvärde/Aktie, kr	Aktiekapital, kr
Stamaktier			
Ingående och utgående balans 2018	50 000 000	0,01	500 000
Nyemission - 2019-09-02	11 443 932	0,01	114 444
Utgående balans 2019	61 443 932	0,01	614 444
Preferensaktier			
Ingående och utgående balans per 2018	3 000 000	0,01	30 000
Nyemission - 2019-06-08	1 000 000	0,01	10 000
Ingående och utgående balans 2019	4 000 000	0,01	40 000
Summa aktiekapital	65 443 932	0,01	654 444

Övrigt tillskjutet kapital i koncernen representeras av ett aktieägartillskott, som skedde 2009 i Genova Fastigheter AB, om 11 Mkr tillsammans med 636,6 Mkr som tillfördes i samband med nyemissionerna av preferens- och stamaktier under 2015, 2016 och 2019 (netto efter omkostnader).

	2019-12-31		2018-12-31	
	Mkr	kr/ stamaktie	Mkr	kr/ stamaktie
Eget kapital enligt balansräkningen	1 773,2	28,86	1 135,0	22,70
Återläggning:				
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	280,7	4,57	133,3	2,67
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-78,6	-1,28	-67,8	-1,36
Preferensaktiekapital	-440,0	-7,16	-330,0	-6,60
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,3	-1,27	-66,1	-1,32
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	1 457,0	23,71	804,4	16,09

Not 29 Upplåning från kreditinstitut

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig		
Förfaller till betalning mellan 1 och 2 år:		
Banklån	508,7	155,8
Förfaller till betalning mellan 2 och 5 år:		
Banklån	1 155,9	726,1
	1 664,6	881,9
Kortfristiga		
Banklån	443,1	417,0
Upplupen ränta lån	9,8	4,9
	452,9	421,9
Summa upplåning	2 117,5	1 303,8

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 31 december 2018 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 1 022,1 Mkr (544,3). I anslutning till upplåningen betalas en uppläggningsavgift, vilken periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,2 procent (2,3) per den 31 december 2019 med en genomsnittlig kapitalbindningstid på 3,6 år (2,3).

Not 30 Obligationslån

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Obligationslån	1 025,0	500,0
Återköp	-341,0	-15,0
Avgifter att periodisera under lånets löptid	-26,7	-11,6
Upplupen ränta	2,1	6,1
Summa obligationslån	659,4	479,5

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 31 Kredit- och ränteförfallosstruktur

Koncernen, Mkr	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
2019-12-31					
Löptid					
0-1 år	222	3,28	227	222	5
1-2 år	227	4,86	230	227 ¹⁾	3
2-3 år	163	2,35	169	163	6
3-4 år	525	5,25	525	525 ²⁾	-
4-5 år	1472	1,94	1548	1472	76
Totalt	2 610	3,00	2 700	2 610	90
Byggnadskreditiv	186	3,03	857	186	671
Totalt	2 796	3,00	3 556	2 796	761
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	1 926	2,16	2 016	1 926	90

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

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

Not 32 Övriga långfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Reversskulder	40,0	-
Räntebärande lån från aktieägare utan bestämmande inflytande	-	2,7
Hysesdepositioner	2,1	0,9
Summa övriga skulder	42,1	3,6
Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Reversskulder	40,0	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40,0	-

Redovisade reversskulder i koncernen och moderföretaget 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 33 Övriga skulder

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande lån	-	-
Avräkning pågående projekt	50,6	-
Skulder i samband med fastighetstransaktioner	14,2	12,8
Momsskulder	2,0	10,4
Skulder till aktieägare utan bestämmande inflytande	-	2,9
Personalrelaterade skulder	1,0	1,0
Övrigt	1,5	-
Summa övriga skulder	69,3	27,1

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader pågående projekt	4,5	24,3
Upplupna semesterlöner	1,5	1,5
Upplupna kostnader avseende drift och administration	4,5	4,6
Förutbetalda hyresintäkter	25,6	15,3
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36,1	45,7

Not 35 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

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

Koncernen, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	2 220,7	1 452,2
Summa ställda säkerheter	2 220,7	1 452,2

Eventalförpliktelser

Koncernen har ställt ut borgensåtagande för andra företag uppgående till 518,7 Mkr (309,3). Pantsatta aktier i koncernen uppgår till 1 129,5 Mkr (0).

Moderföretaget har borgensåtaganden för koncernbolag uppgående till 2 089,1 Mkr (1 300,2) och för övriga företag 518,7 Mkr (309,3), totalt 2 630,3 Mkr (1 609,5). Pantsatta aktier uppgår till 13,7 Mkr.

Not 36 Innehav redovisade med kapitalandelsmetoden

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

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

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde	
				2019-12-31	2018-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	23,2	23,0
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	41,8	23,5
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	23,5	15,9
				88,5	62,4

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Resultat från andelarna	
				2019-12-31	2018-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	1,0	1,4
GenJärn Borås Holding AB	509076-2984	Stockholm	50	18,6	3,0
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	5,8	1,4
				25,4	5,8

Not 37 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 tabell presenteras Genovas utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt förändringarna under året:

Koncernen, tkr	Nyttjanderättstillgångar			Leasing-skuld
	Tomträtter	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 leasingkulder				-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 leasingkulder	-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 leasingkulder se not 3.

Not 38 Transaktioner med närstående

Tranviks Udde AB

Tranviks Udde AB, org. nr 556946-2673, med säte i Stockholm, innehar 61,3 procent av aktiekapitalet och 64,7 procent av rösterna i Bolaget och har därigenom bestämmande inflyttande över Genova. Moderbolag i den största koncern där Genova ingår är således Tranviks Udde AB.

Konsultavtal med Henrik Raspe Design AB

Genova Bostad Projektutveckling AB ingick den 16 oktober 2016 ett konsultavtal med det av Henrik Raspe helägda bolaget Henrik Raspe Design AB. Enligt konsultavtalet ska Henrik Raspe Design AB genom Henrik Raspe tillhandahålla tjänster inom bland annat marknadsföring. Total ersättning under 2019 uppgår till 2,8 Mkr exklusive mervärdesskatt.

Fakturering 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. Se vidare not 20.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare under 2019 framgår av not 10.

Samtliga transaktioner sker på marknadsmässig grund.

Not 39 Händelser efter balansdagen

- 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 tecknades 20-årigt hyresavtal om cirka 2 400 kvm i fastigheten Boländerna 21:4, Uppsala med Hoom Home & Hotel Uppsala AB. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 4,8 Mkr.
- Styrelsen i Genova har fastställt nya finansiella och operativa mål för verksamheten som presenteras på sidan 5 i denna rapport. Målen ersätter de tidigare gällande finansiella och operativa mål.
- Efter rapportperiodens utgång har pandemin Covid-19 brutit ut och påverkar det svenska samhället. Ledningen övervakar löpande verksamhetens utveckling i detta sammanhang för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå. Bolaget arbetar med att värna medarbetares, hyresgästers och leverantörers hälsa och säkerhet och följer myndigheternas rekommendationer. Ledningens bedömning i nuläget är att påverkan på bolaget är begränsad då Genova har en diversifierad mix av hyresgäster. En betydande del av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som inte bedöms påverkas i större omfattning av pandemin, såsom offentligt finansierad verksamhet och dagligvaruhandel. Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till över 70 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen vilket innebär en låg riskexponering.

Not 40 Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	405 581 453
Årets förlust	-46 271 086
	359 310 367
Disponeras så att	
Preferensaktien: 10,50 kr per aktie i utdelning	42 000 000
I ny räkning överförs	317 310 367
	359 310 367

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

Stockholm den 27 mars 2020

Mikael Borg
Styrelseordförande

Micael Bile
Styrelseledamot

Jan Björk
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Knut Ramel
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2020

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Genova Property Group AB (publ) för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 87-133 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och Årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa stan-

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter är en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning och uppgick den 31 december 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 anlitate externa värderingsföretagen. Vi har även utvärderat och testat bolagets interna process kring fastighetsvärdering. Vi har för ett urval av fastigheter granskat värderingsmodellen och input i form av hyresintäkter, driftskostnader och investeringar mot avtal, historiskt utfall samt beslutade investeringsplaner. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi granskat rimligheten i antaganden om diskonteringsränta, avkastningskrav, hyresutveckling, vakans, inflation och drifts- och underhållskostnader.

Vi har granskat att lämnade upplysningar i årsredovisningen.

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.

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Beskrivning av området

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

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

Hur detta område beaktades i revisionen

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–86 och 138–139. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

miska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revi-

sionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Genova Property Group AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Genova Property Group ABs revisor av årsstämman den 20 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan 2011.

Ängelholm den 27 mars 2020

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital hänförligt till stamaktieägare

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresvärde

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

Justerat resultat per stamaktie

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

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare

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

Långsiktigt substansvärde per stamaktie

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

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Överskottsgrad

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

Information till aktieägare

Årsstämma 2020

Styrelsen i Genova Property Group AB har kallat till årsstämma 2020.

Tid: Fredagen den 24 april 2020
klockan 10.00

Plats: Gernandt & Danielsson
Advokatbyrå KB:s lokaler
Hamngatan 2, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per lördagen den 18 april 2020 (eftersom avstämningsdagen är en lördag måste således aktieägare vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fredagen den 17 april 2020) och ska även ha anmält sig för deltagande på bolagsstämman senast måndagen den 20 april 2020.

Anmälan görs per brev och ställs till Genova Property Group AB (publ) på adress Smålandsgatan 12, 111 46, Stockholm, eller per e-post till bolagsstamma@genova.se.

Vid anmälan ska namn, personnummer/organisationsnummer samt registrerat aktieinnehav uppges.

Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per lördagen den 18 april 2020 (eftersom avstämningsdagen är en lördag måste således vederbörande vara registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fredagen den 17 april 2020). Observera att förfarandet också gäller beträffande aktier som ligger på banks aktieägardepå och vissa investerings-sparkonton (ISK). Registrering i enlighet med det föregående kan vara tillfällig.

Ombud och fullmaktsformulär

Den som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt vid stämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad

fullmakt. Ett fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.genova.se. Fullmaktsformuläret kan också erhållas hos bolaget. Om fullmakten utfärdats av juridisk person bör kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress senast måndagen den 20 april 2020.

Observera att särskild anmälan om aktieägares deltagande vid stämman bör ske även om aktieägaren önskar utöva sin rösträtt vid stämman genom ombud.

Biträden

Aktieägare får vid bolagsstämman medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom i samband med aktieägarens anmälan om att delta på bolagsstämman i enlighet med ovan.

Finansiella rapporter

Delårsrapport januari–mars 2020 **24 april 2020**

Delårsrapport januari–juni 2020 **21 augusti 2020**

Delårsrapport januari–september 2019 **13 november 2020**

Kontakt investor relations

Michael Moschewitz, VD

e-post: michael.moschewitz@genova.se

mobil: 0707 13 69 39

Edvard Schéele, CFO

e-post: edvard.scheele@genova.se

mobil: 0703 99 69 90



ETT MODERNT OCH PERSONLIGT FASTIGHETS BOLAG MED PASSION FÖR DESIGN OCH ARKITEKTUR