20230630123448

Styrelsen för
Genova Hold 21 AB
Org.nr. 559191-4311
avger härmed

Årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2022 – 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 31 maj 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 31 maj 2023

Michael Moschewitz

20230630123449

Styrelsen för
Genova Hold 21 AB
Org.nr. 559191-4311
avger härmed

Årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2022 – 31 december 2022

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen för Genova Hold 21 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	4
Rapport över totalresultat	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

20230630123350

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget ska, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång
Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret eller efter dess utgång.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer
Som en del av koncernen Genova Property Group utvecklas bolagets verksamhet i enlighet med koncernens strategier och mål. Verksamheten utsätts också för ett antal risker och måste hantera osäkerhetsfaktorer som är likartade för samtliga bolag i koncernen. För beskrivning av ovanstående hänvisas till avsnittet "Risker och riskhantering" i koncernårsredovisningen för Genova Property Group.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100% av Genova Fastigheter AB, org.nr. 556712-9324, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansnetto	-2 755	-2 675	1 173	-4 112
Balansomslutning	107 154	103 530	100 955	97 437
Soliditet (%)	0,1	0,1	1,0	0,1

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till resultatdisposition (kr)
Följande medel står till årsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	5 312 833
Årets resultat	-5 288 708
Summa	**24 125**

Styrelsens förslag till disposition:

i ny räkning överföres	24 125
	24 125

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6,7	-38	-38
Rörelseresultat		**-38**	**-38**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	8	-3 750	-3 550
Resultat från andelar i intressebolag	8	3 714	2 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 682	-1 968
Summa resultat från finansiella poster		**-2 717**	**-2 637**
Resultat efter finansiella poster		**-2 755**	**-2 675**
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag	16	-2 247	-2 494
Skatt på årets resultat	10	-287	-62
Årets resultat		**-5 289**	**-5 231**

Rapport över totalresultat

Tkr	Not	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Årets resultat		-5 289	-5 231
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-5 289**	**-5 231**

20230630123511

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	11	16 971	16 971
Andelar i intressebolag	12	90 106	86 392
Uppskjutna skattefordringar	10	27	117
Summa anläggningstillgångar		**107 104**	**103 480**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	13	50	50
Summa omsättningstillgångar		**50**	**50**
SUMMA TILLGÅNGAR		**107 154**	**103 530**

Genova Hold 21 AB
Org.nr. 559191-4311

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 313	5 244
Årets resultat		-5 289	-5 231
		24	**13**
Summa eget kapital		**74**	**63**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	10	641	444
Summa avsättningar		**641**	**444**
Kortfristiga skulder	13		
Skulder till koncernbolag	14,15,16	106 439	102 789
Aktuella skatteskulder		-	234
Summa kortfristiga skulder		**106 439**	**103 023**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**107 154**	**103 530**

20230630123352

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital			
1 jan. 2021	**50**	**918**	**968**
Årets resultat		-5 231	-5 231
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-5 231**	**-5 231**
Transaktioner med ägare			
Aktieägartillskott		4 326	**4 326**
Summa transaktioner med ägare		**4 326**	**4 326**
Utgående eget kapital			
31 dec. 2021	**50**	**13**	**63**
Ingående eget kapital			
1 jan. 2022	**50**	**13**	**63**
Årets resultat		-5 289	-5 289
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-5 289**	**-5 289**
Transaktioner med ägare			
Aktieägartillskott		5 300	5 300
Summa transaktioner med ägare		**5 300**	**5 300**
Utgående eget kapital			
31 dec. 2022	**50**	**24**	**74**

Genova Hold 21 AB
Org.nr. 559191-4311

Kassaflödesanalys

Tkr	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-38	-38
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erlagd ränta	-3	-2
Betald inkomstskatt	-234	-186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-275**	**-226**
Ökning-/Minskning+ av kortfristiga fordringar	-	255
Ökning+/Minskning- av övriga kortfristiga skulder	-1 275	-805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 550**	**-776**
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-3 750	-3 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 750**	**-3 550**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	5 300	4 326
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 300**	**4 326**
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel i början av året	50	50
Likvida medel vid årets slut	**50**	**50**

Noter

Not 1 Företagsinformation

Allmänna upplysningar

Denna årsredovisning omfattar Genova Hold 21 AB, org.nr. 5591941-4311.
Bolagets huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm.

Bolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse den 31 maj 2023.

Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning. Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Genova Property Group AB (org.nr. 556864-8116) med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget ingår i en koncern där moderbolaget för koncernen, Genova Property Group AB (org.nr. 556864-8116) tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges.

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer där bolagen bedriver sin verksamhet. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr). Avrundning per rad innebär att summerade belopp i rapporten kan avvika vid en kontrollsummering av de individuella raderna.

Not 3 Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår. Ändrade eller nya IFRS- och IFRIC-tolkningar som trätt ikraft har inte föranlett några ändringar i RFR 2.

Not 4 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper kräver att bolagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt uppskjutna skattefordringar.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och bolagets förmåga att utnyttja underskottsavdragen baseras på ledningens uppskattningar av framtida vinster. Underskottsavdragen hänför sig till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster.

20230630123533

Not 5 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Räntekostnader och liknande resultatposter
Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån som redovisas enligt effektivräntemetoden.

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

Aktuell skatt
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Andelar i dotterbolag
Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i resultatet.

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder
Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag
Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument
Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

20230630123534

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och 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). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka bolaget har 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. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Bolaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Bolagets kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart även initialt. Bolaget 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 tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Not 6 Ersättning till revisorer

Ersättning till revisorer belastar koncernbolaget Genova Fastigheter AB, org nr 556712-9324, med säte i Stockholm.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Not 8 Resultat från andelar i koncern- och intressebolag

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Nedskrivning av lämnat aktieägartillskott	-3 750	-3 550
Årets resultat från andelar i handels- och kommanditbolag	3 714	2 881
Summa	**-36**	**-669**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader koncernbolag	-2 679	-1 966
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-3	-2
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-2 682**	**-1 968**

Not 10 Skatter

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	164
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-287	-226
Summa redovisad skatt	**-287**	**-62**

Avstämning av effektiv skattesats	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Resultat före skatt	-5 002	-5 169
Skatt enligt gällande skattesats	1 030	1 065
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 325	-1 137
Temporär skillnad avskrivning byggnad från andelar intressebolag	-196	-176
Justering avseende skatter för föregående år	16	6
Skattemässig justering resultat HB- och KB-andelar	187	179
Summa redovisad skatt	**-287**	**-62**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -6 procent (-1 procent).

Uppskjuten skatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 31 dec. 2022	Uppskjuten skatteskuld 31 dec. 2022	Uppskjuten skattefordran 31 dec. 2021	Uppskjuten skatteskuld 31 dec. 2021
Differenser avseende:				
Avskrivning av anläggningstillgångar		-641		-444
Övriga temporära skillnader:				
Aktiverade underskottsavdrag	27	-	117	
Summa	**27**	**-641**	**117**	**-444**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Redovisas enligt följande i balansräkningen:		
Uppskjutna skattefordringar	27	117
Uppskjutna skatteskulder	-641	-444
Uppskjutna skatter netto	**-614**	**-327**

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

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har värderats utifrån icke observerbara indata, vilket innebär nivå 3 i värderingshierarkin. Se not "Finansiella tillgångar och skulder" för definition av nivå 3.

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 utbjudet 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.

Kalkylränta

Kalkylränta 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.

20230630123550

Not 11 Andelar i koncernbolag

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 521	16 971
Aktieägartillskott	3 750	3 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 271**	**20 521**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 550	-
Årets nedskrivning	-3 750	-3 550
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-7 300**	**-3 550**
Utgående redovisat värde	**16 971**	**16 971**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Redovisat värde 31 dec. 2022	Redovisat värde 31 dec. 2021
Genova Nynäs AB	100%	100%	50 000	50	50
Genova Jungfrun 4 AB	100%	100%	50 000	550	550
Genova Elverket 1 AB	100%	100%	50 000	50	50
Genova Bergsbrunnavägen AB	100%	100%	50 000	50	50
Fastighets AB Gålö	100%	100%	50 000	16 271	16 271
Summa				**16 971**	**16 971**

	Org.nr.	Säte	Eget kapital 31 dec. 2022	Årets resultat 31 dec. 2022
Genova Nynäs AB	559170-6097	Stockholm	71	-2 666
Genova Jungfrun 4 AB	559191-4188	Stockholm	3 944	3 885
Genova Elverket 1 AB	559191-4287	Stockholm	121	-1 054
Genova Bergsbrunnavägen AB	559191-5516	Stockholm	67	-1 064
Fastighets AB Gålö	556951-1099	Stockholm	10 742	1 500

Not 12 Andelar i intressebolag

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 392	83 511
Årets resultatandelar	3 714	2 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**90 106**	**86 392**
Utgående redovisat värde	**90 106**	**86 392**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde 31 dec. 2022	Redovisat värde 31 dec. 2021
Magnethuset Fastighets KB	20	20	39 819	38 113
HB Medhuset	50	50	50 287	48 279
Summa			**90 106**	**86 392**

	Org.nr.	Säte	Eget kapital 2022	Årets resultat 2 022
Magnethuset Fastighets KB	969715-9334	Stockholm	38 266	8 531
HB Medhuset	916407-2507	Stockholm	34 276	4 016

Not 13 Finansiella tillgångar och skulder

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kassa och bank	50	50
Summa	**50**	**50**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till koncernbolag	106 439	102 789
Summa	**106 439**	**102 789**

Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Ovanstående redovisade värden överensstämmer med verkliga värden.

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:
Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Beräkning av verkligt värde
För samtliga poster ovan är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin. Se upplysningar nedan.

Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Bolaget har gjort bedömningen att kreditmarginalen är densamma som när lånet ingicks, vilket innebär att redovisat belopp motsvarar det verkliga värdet. Lånen löper med rörlig ränta.

Kortfristiga fordringar och skulder
För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Därmed delas dessa poster inte in i nivåer enligt värderingshierarkin.

Not 14 Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; främst kreditrisk och ränterisk. Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat.

Bolagets finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolaget som identifierar och utvärderar finansiella risker.

Kreditrisk
Kreditrisk är risken att bolagets motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka bolaget en finansiell förlust. Bolaget har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i hyres- och kundfordringar
Bolaget har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår till 30 dagar. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till bolagets omsättning.

20230630123356

Marknadsrisk
Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. De marknadsrisker som påverkar bolaget utgörs främst av ränterisk.

Ränterisk
Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Valutarisk
Valutarisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändring i utländska valutakurser. Den främsta exponeringen härrör från bolagets försäljning och inköp i utländska valutor. Denna exponering benämns transaktionsexponering och bedöms i bolaget vara försumbar.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Bolagets kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	31 dec. 2022			
	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys				
Skulder till koncernbolag	109 638			**109 638**
Summa	**109 638**	-	-	**109 638**

	31 dec. 2021			
	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys				
Skulder till koncernbolag	104 852			**104 852**
Summa	**104 852**	-	-	**104 852**

Kapitalhantering
Bolagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägaren, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan bolaget, efter aktieägarens godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden.

Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 74 tkr (63 tkr).

Under året har ingen förändring skett i bolagets kapitalhantering. Bolaget står inte under externa kapitalkrav.

Not 15 Räntebärande skulder

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernbolag	106 439	102 789
Summa	**106 439**	**102 789**

	Valuta	Förfall	Ränta	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Villkor och återbetalningstidpunkter					
Skulder till koncernbolag	SEK	2023-12-31	Rörlig	106 439	102 789
Summa				**106 439**	**102 789**

Not 16 Transaktioner med närstående

	2022	2021
Inköp av tjänster	38	38
Lämnat koncernbidrag	2 247	2 494
Räntekostnader	2 679	1 966
Skuld på balansdagen	106 439	102 789

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ställda säkerheter		
Pantsatta aktier	107 104	-

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Eventualförpliktelser		
Ansvar som kommanditdelägare i kommanditbolag	-	-
Ansvar som bolagsman i handelsbolag	67 641	68 244

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 31 maj 2023

Michael Moschewitz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 31/5-2023

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

20230630123537

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Hold 21 AB, org.nr 559191-4311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Genova Hold 21 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Genova Hold 21 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Genova Hold 21 AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

20230630123538

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Genova Hold 21 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Genova Hold 21 AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets 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.

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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Ängelholm den 31 maj 2023

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

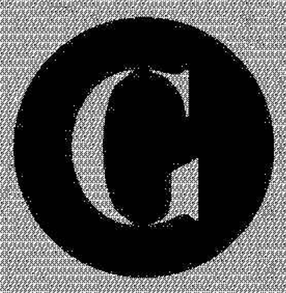
A member firm of Ernst & Young Global Limited

GENOVA

Årsredovisning /

2023

Transaktion 09222115337429972647 Signerat AA, MB, AE, EG, NR, NB2, MR, HM



Genova
– ett personligt fastighetsbolag

Helåret januari-december 2022

Hyresintäkterna uppgick till 394,7 Mkr (319,9),
en ökning med 23 procent.

Driftsöverskottet uppgick till 277,8 Mkr (235,3),
en ökning med 18 procent.

Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent till
120,8 Mkr (99,2), varav förvaltningsresultat hänförligt
till aktieägarna uppgick till 64,3 Mkr (39,2),
motsvarande 1,53 kr (0,98) per aktie.

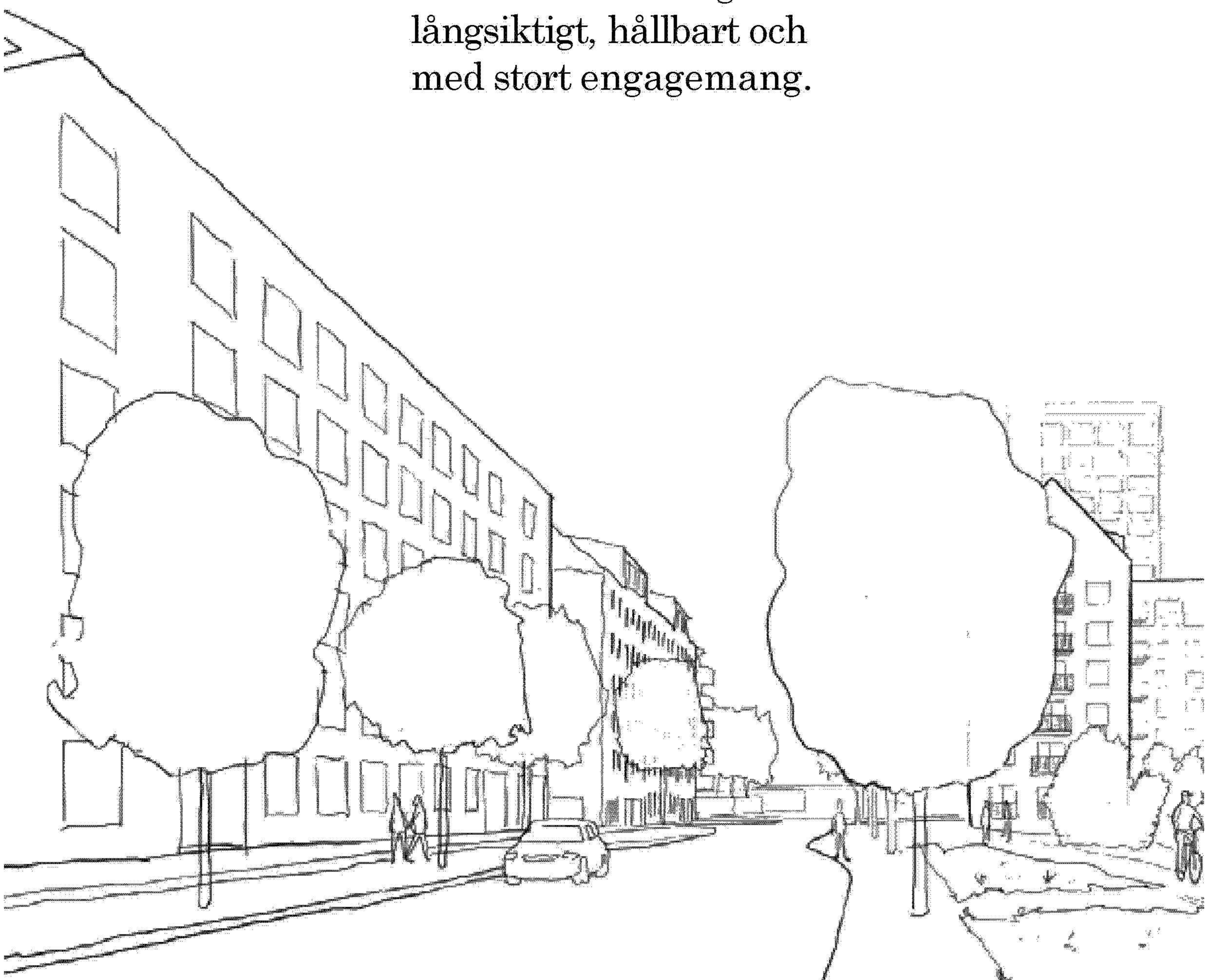
Resultat efter skatt uppgick till 255,9 Mkr (611,0),
motsvarande 3,98 kr (13,66) per aktie.

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna
ökade med 9 procent till 3 584,1 Mkr (3 274,7),
motsvarande 85,38 kr (78,01) per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ingen
utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022.

Transaktion 09222115555374899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Genova äger, förvaltar
och utvecklar fastigheter
långsiktigt, hållbart och
med stort engagemang.



Transaktion 09222115555474899264? Signerat AA, MB1, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Innehåll

GENOVAS INSATSER FÖR HÅLLBART FÖRETAGANDE REDOVISAS I ÅRSREDOVISNINGEN

6 VD HAR ORDET
Genovas VD Michael Moschewitz om utvecklingen under året

12 MÅL och AFFÄRSMODELL
Mål
Affärsmodell
Hur Genova bygger värden

16 ARKITEKTUR FÖR LIVET
Hållbart boende inifrån och ut

24 FASTIGHETSBESTÅNDET

32 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Fastigheter för långsiktigt ägande
Förvärv och avyttringar
Hyresgäster

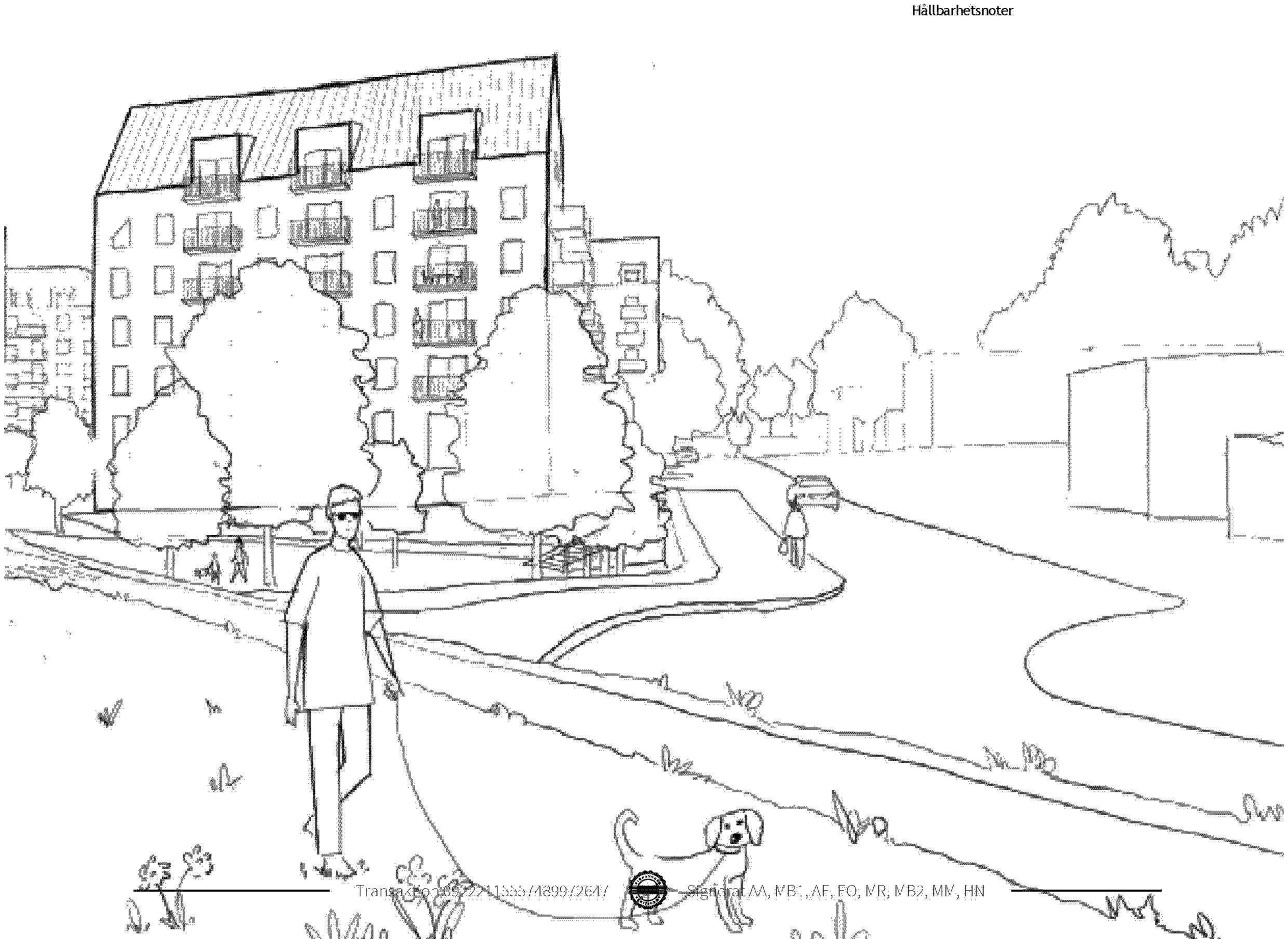
40 PROJEKTUTVECKLING
Utveckling skapar värde
Pågående byggnation
Byggrättsportföljen

50 HÅLLBARHETSRAPPORT
Genovas hållbara filosofi
Genovas hållbarhetsarbete

66 FINANSIERING OCH STYRNING
Stabilitet med god intjäning
Risker och riskhantering
Aktier och ägarförhållanden
Styrelse
Ledande befattningshavare
Bolagsstyrningsrapport

90 FINANSIELL OCH HÅLLBARHETSINFORMATION
Förvaltningsberättelse
Räkenskaper
Redovisningsprinciper samt noter
Revisionsberättelse

147 HÅLLBARHETSNOTER
GRI-Index
Hållbarhetsnoter



Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

”Genova fortsatte att växa lönsamt under året genom färdigställda projekt och strategiska förvärv.”

VD har ordet

2022 var på många sätt en omvälvande tid. Vi upplevde oro i vår omvärld samtidigt som stigande räntor, energipriser och inflation skapade osäkerhet. Det är ett styrkebesked för Genova att redovisa en stabil finansiell utveckling med god tillväxt och stärkt intjäningsförmåga i en sådan miljö. Samtidigt tog vi viktiga steg för att säkra vår långsiktiga finansiering och likviditet parallellt med ett ökat hållbarhetsfokus.

Genova fortsatte att växa lönsamt under året genom färdigställda projekt och ett antal strategiska förvärv som bidrar med stabila kassaflöden. Hyresintäkterna steg med 23 procent och vi noterar en god tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 17 procent medan substansvärdet per aktie ökade med 9 procent. Ser vi på utvecklingen sedan 2019 har både förvaltningsresultat per aktie och substansvärde per aktie stigit med i genomsnitt 38 procent per år.

Merparten av våra hyresavtal inflationsjusteras enligt konsumentprisindex vilket stärker Genovas intjäning och utgör en motvikt till stigande räntor och ökade energipriser. Från januari 2023 innebär det ökade årliga hyresintäkter om cirka 35 Mkr. Vi noterar att våra hyresgäster generellt har förmåga att hantera höjda hyror och vi upplever en fortsatt efterfrågan på Genovas lokaler. Den relativt låga snitthyran i vårt fastighetsbestånd, cirka 1 500 kr/kvm, är en bidragande faktor, liksom vår hyresgästmix. Cirka 60 procent av hyresintäkterna kommer från samhällsfastigheter, bostäder samt dagligvaruhandel vilket sammantaget ger god riskspridning.

Järngrinden införlivades i Genovakoncernen

I december 2022 införlivades fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden som dotterföretag i Genovakoncernen efter att vi förvärvat ytterligare 1 procent av aktierna i bolaget. Genova var sedan tidigare hälftenägare av Järngrinden och jag är glad att vi genom förvärvet kunde ta nästa steg i vårt partnerskap. Järngrinden har en stabil och växande verksamhet med förvaltningsfastigheter och lönsam projektutveckling i Västsverige som linjerar mycket väl med Genovas strategi. Konsolideringen innebär att förvaltnings- och projekteringsfastigheter ökar med drygt 1 Mdkr och påverkar intjäningen framåt med cirka 60 Mkr i ökat årligt hyresvärde. Det synliggör därmed värden och stärker Genovas balansräkning. Vår plan är att på sikt utnyttja vår option att förvärva resterande del av Järngrinden.

Organisk tillväxt

Genova fortsatte att växa organiskt under året genom vår projektutveckling med inflyttning av ett äldreboende och hyresbostäder i första etappen i projektet Handelsmannen i Norrtälje. Våra övriga pågående projekt löper på enligt plan med totalt cirka 1000 bostäder i Norrtälje, Enköping, Knivsta och Upplands-Bro med färdigställanden under 2023–2026. Arbetet med de första etapperna av vårt stadsutvecklingsprojekt i Viby i Upplands-Bro påbörjades efter det att en ny detaljplan vann laga kraft under året. Ett fantastiskt roligt och viktigt steg för Genova. Nu börjar snart omvandlingen av området till en ny hållbar stadsdel med skola, butiker, service och bostäder. Vibyprojektet är ett tydligt exempel på hur Genova arbetar i sin projektutveckling i syfte att skapa socialt och miljömässigt hållbara stadsmiljöer och långsiktigt värde.

Vi har mött stor efterfrågan på de hyresbostäder vi färdigställde under året, vilket vi även ser generellt på våra kärnmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen, liksom i vår nya region Väst. Samtidigt agerar vi med ökad försiktighet avseende byggstart av planerade projekt mot bakgrund av den osäkerhet som för närvarande föreligger och förändrade marknadsförutsättningar. Styrelsen beslutade därmed i sin årliga målutvärdering i början av 2023 att uppdatera det tidigare operativa målet om 1 500 egenproducerade bostäder per år i pågående produktion till 1 000 egenproducerade bostäder per år vid utgången av 2024. För att skapa en ökad flexibilitet i mixen av bostäder och kommersiella lokaler med inflationsjusterade hyror och därmed en bättre balans givet dagens marknadsförutsättningar reviderades även målet om andel hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter från 70 procent vid utgången av 2023 till 55 procent.

Finansiering i fokus

En långsiktigt stabil finansiering är centralt för Genova och har i årets osäkra kapitalmarknad varit än mer i fokus. Vi har arbetat med att säkerställa finansieringen kommande år genom refinansieringar och förlängning av lån. I början av 2023 stärkte vi Genovas finansiella ställning ytterligare genom en riktad nyemission och skapade därmed kapacitet att agera på affärsmöjligheter som vi tror kan uppstå då förutsättningarna på fastighetsmarknaden är under förändring. Samtidigt kompletterades bolagets ägarbild med välrenommerade investerare som tror på och vill investera långsiktigt i Genova. Under inledningen av året har vi även påbörjat en process för eventuell försäljning av våra tillgångar i Palma i Spanien, ett färdigställt hotell och ett hotell under slutförande i maj 2023. Dessa fastigheter är inte av långsiktig strategisk karaktär för Genova och med låg skuldsättning skulle en försäljning frigöra betydande likviditet.

Långsiktigt ägarperspektiv

Genova är ett bolag med ett långsiktigt ägarperspektiv som strävar efter att vara väl rustade för att hantera alla sorters marknader, och vi ser fram emot ett aktivt 2023. Med stabila kassaflöden från vår förvaltningsportfölj har vi kapacitet att hantera högre finansieringskostnader. Samtidigt ger egenskapade byggrätter till låga ingångsvärden och övervärden flexibilitet att gasa eller bromsa i projektutvecklingen, utifrån rådande marknadsförutsättningar.

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

Michael Moschewitz, VD

Transaktion 09222115bbb74899264f Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Genova i korthet

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

Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Den stora portföljen av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet.

Genovas huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen kännetecknas av stark tillväxt, hög disponibel inkomst, hög utbildningsgrad och låg arbetslöshet. Bolaget äger fastigheter även på andra tillväxtorter, såsom Lund, och är verksamt i Västsverige genom dotterföretaget Järngrinden.

Fastighetsvärde[1]

10 264 Mkr

31 december 2022

Bostadsbyggrätter

9 322

31 december 2022

Belåningsgrad

59,1%

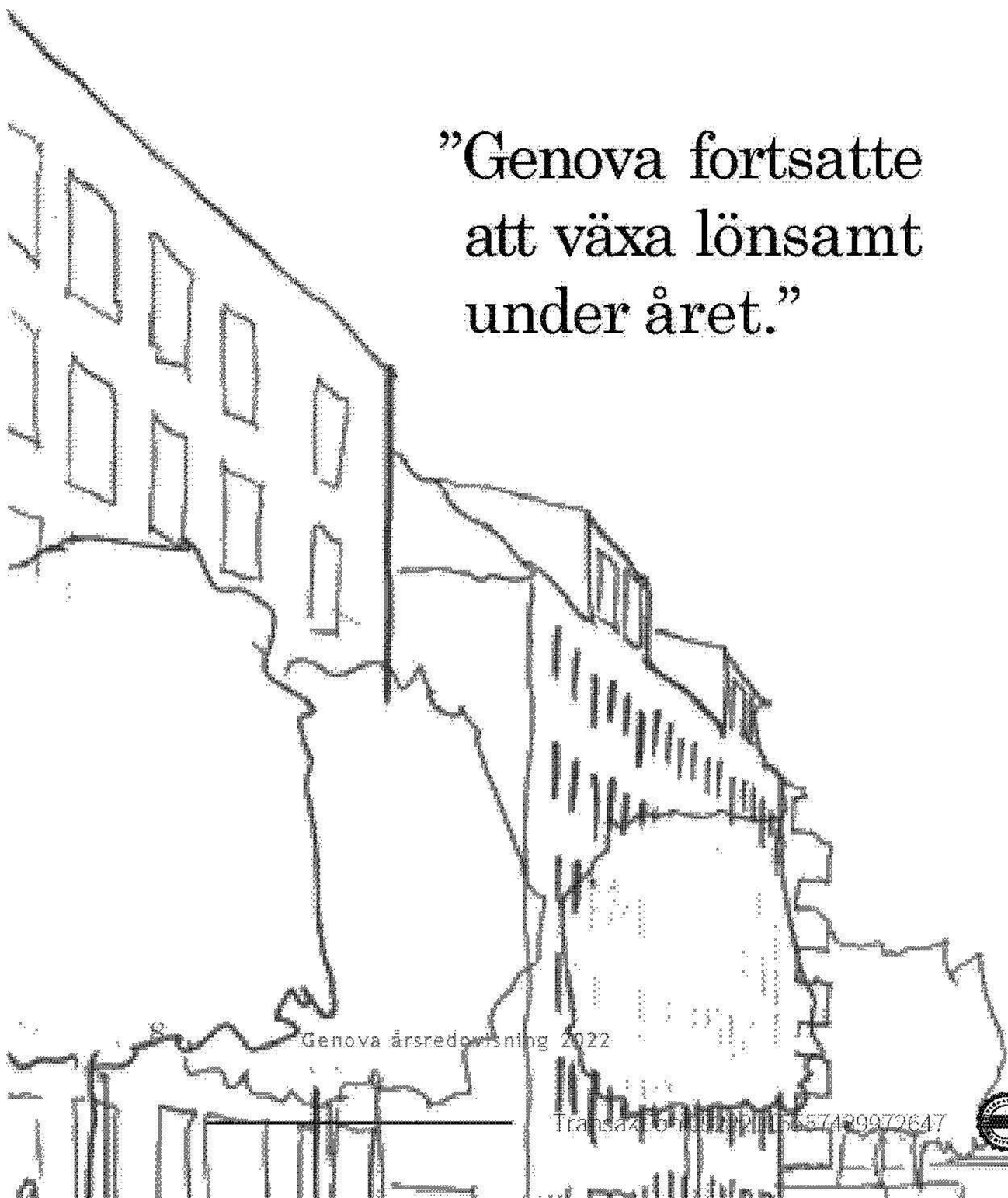
31 december 2022

Långsiktigt substansvärde

85,38 kr

31 december 2022

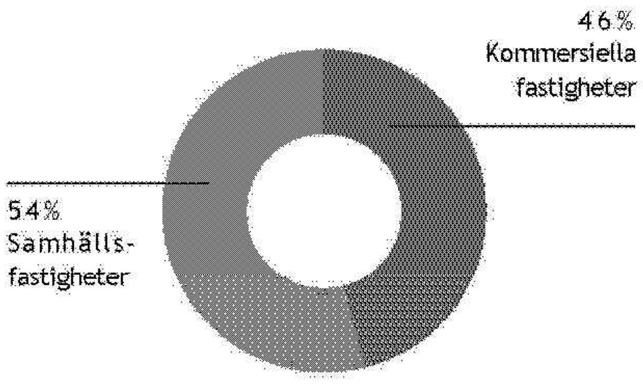
1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 081 Mkr.



”Genova fortsatte att växa lönsamt under året.”

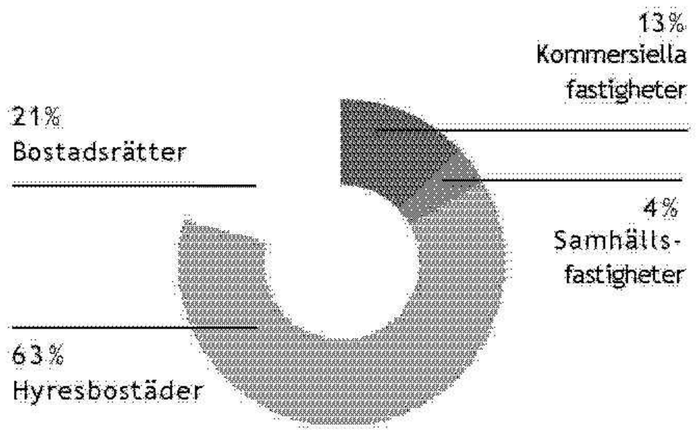
Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Förvaltningsfastigheter



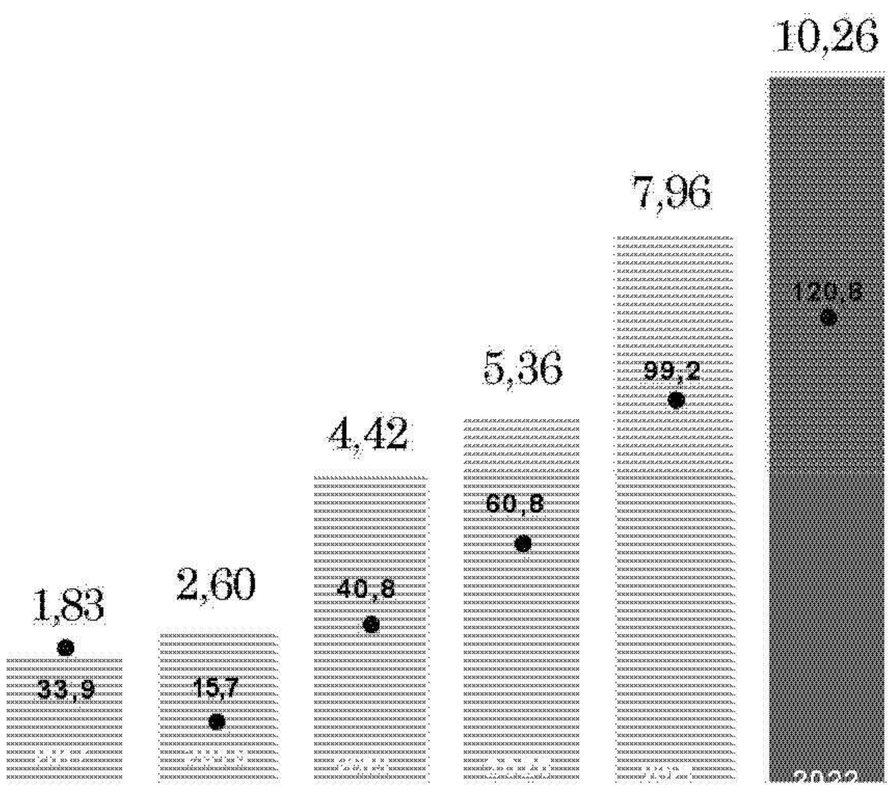
Fastighetsvärde
Totalt 8 183 Mkr

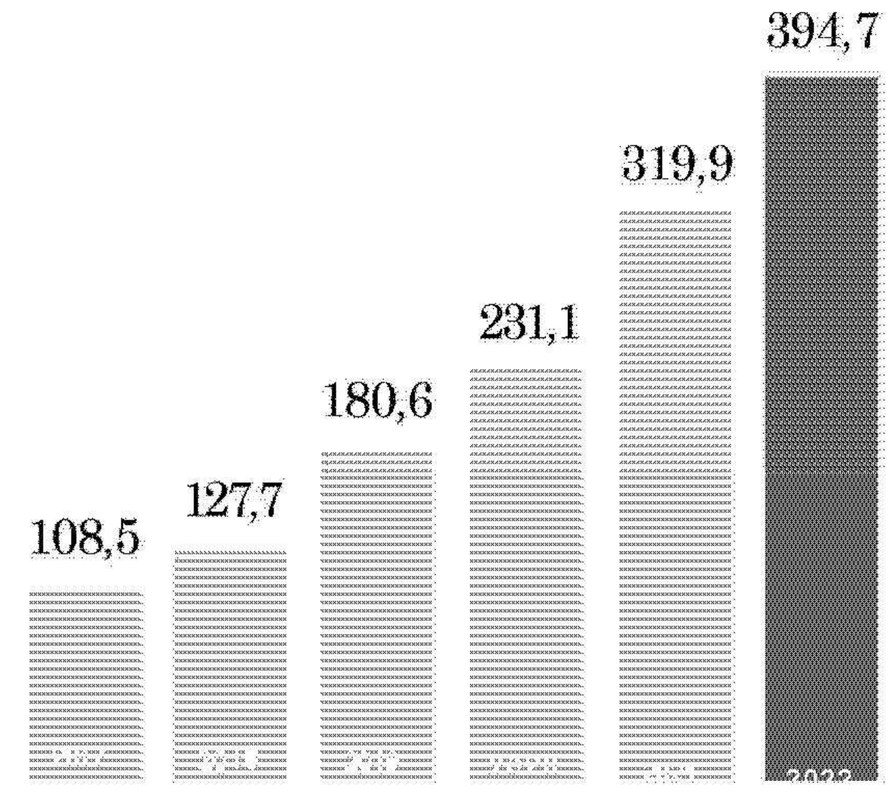
Projektutveckling



Fastighetsvärde
Totalt 2 081 Mkr

I Palma, Spanien färdigställdes ett hotell 2021 och ytterligare ett hotell färdigställs 2023.





Fastighetsvärde, Mdkr

Förvaltningsresultat, Mkr

Hyresintäkter, Mkr

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Viktiga händelser 2022

2022 fortsatte Genova att växa genom såväl investeringar som färdigställda hyresbostäder. Produktionstakten steg och hade vid årets slut cirka 65 000 kvm i pågående produktion. Vi genomförde investeringar i förvaltningsfastigheter och renodlade genom försäljningar. Genom förvärvet av ytterligare aktier i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden blev bolaget ett dotterföretag och konsoliderades i Genovakoncernen.

Hyr ut och förlänger hyresavtal
Genova hyr ut och förlänger hyresavtal om 9 600 kvm till en genomsnittlig avtalstid överstigande sju år och ett totalt hyresvärde om 110 Mkr över avtalsperioden.

Strategisk bytesaffär
Renodlar beståndet genom strategisk bytesaffär- förvärvar portfölj med bostäder och kommersiella fastigheter Stockholmsregionen för 104 Mkr och säljer ett longstay-hotell för 215 Mkr.

Nytt tillväxtmål samt hållbarhetsmål
De operativa målen kompletteras med ett tillväxtmål om att vid utgången av 2025 nå ett fastighetsvärde om 20 miljarder kronor. Hållbarhetsmål fastställs om andel certifierade fastigheter och grön finansiering.

Förvärv av projektfastigheter
Genova och Green Group utökar sitt samarbete och förvärvar fastigheter i utvecklingsområdet Södra Veddesta i Järfälla. Det gemensamägda bolaget avser att initiera en planprocess för utveckling av främst hyresbostäder.

Grön finansiering
Emitterar ytterligare gröna hybridobligationer inom ramen för bolagets gröna finansiella ramverk, som tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Nya finansieringsavtal
Ingår nya finansieringsavtal med Swedbank om totalt 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet, med lång kapitalbindning och till förmånliga villkor som sänker Genovas totala finansieringskostnader.

Förvärv av nyproduktion
Förvärvar nyproducerad fullt uthyrd fastighet i Järfälla, Stockholm för 94,5 Mkr. En grön och högkvalitativ kommersiell fastighet i ett strategiskt läge vid E4:an.

Förvärv i Norrtälje
Förvärv av två kommersiella fastigheter i Norrtälje för 153 Mkr, belägna i anslutning till en befintlig fastighet och med obebyggda ytor med potential för framtida bostadsutveckling.

Detaljplan för projekt Viby
Detaljplanen för stadsutvecklingsprojekt Viby i centrala Brunna i Upplands-Bro kommun, vinner laga kraft. Därmed kan omvandlingen från en före detta handelsplats till en ny hållbar stadsdel påbörjas.

Inflytt i Norrtälje
Färdigställer och flyttar in 66 hyresbostäder i den första etappen av projekt Handelsmannen, kvarteret Tryckeriet, i Norrtälje.

Ny CFO anställs
Henrik Zetterström, med bred erfarenhet från fastighetssektorn rekryteras som ny CFO i Genova med tillträde den 1 januari 2023.

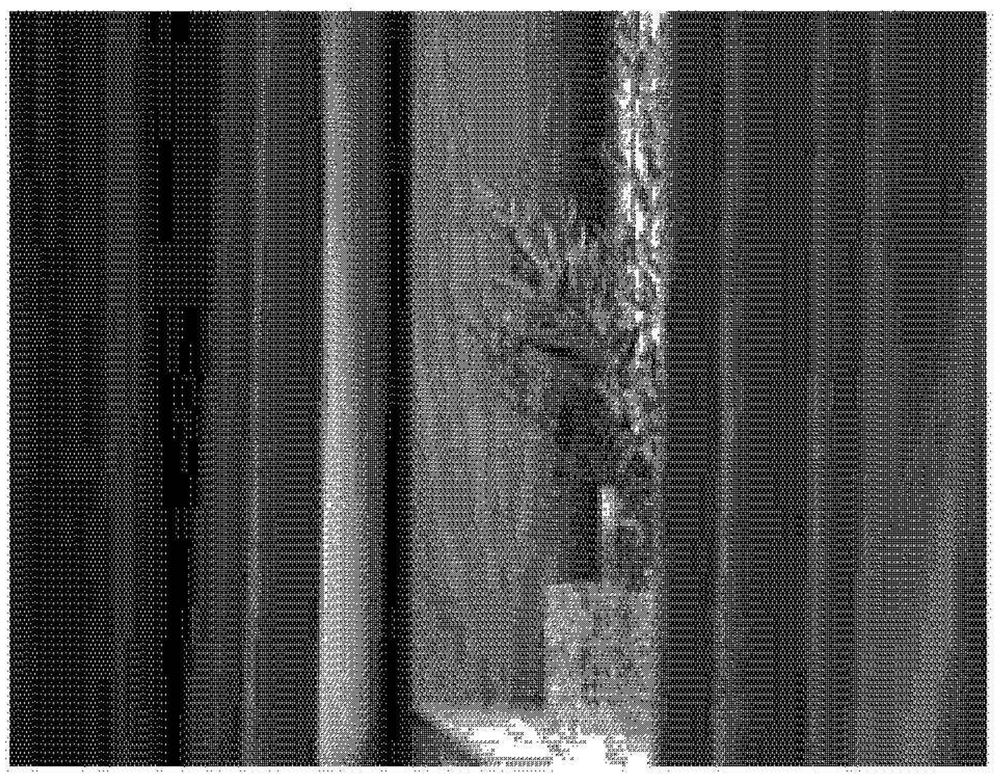
Byggstart i Viby, Upplands-Bro
Byggstart av Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro. Total beräknad uthyrbar yta vid färdigställande beräknas till cirka 70 000 kvm. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

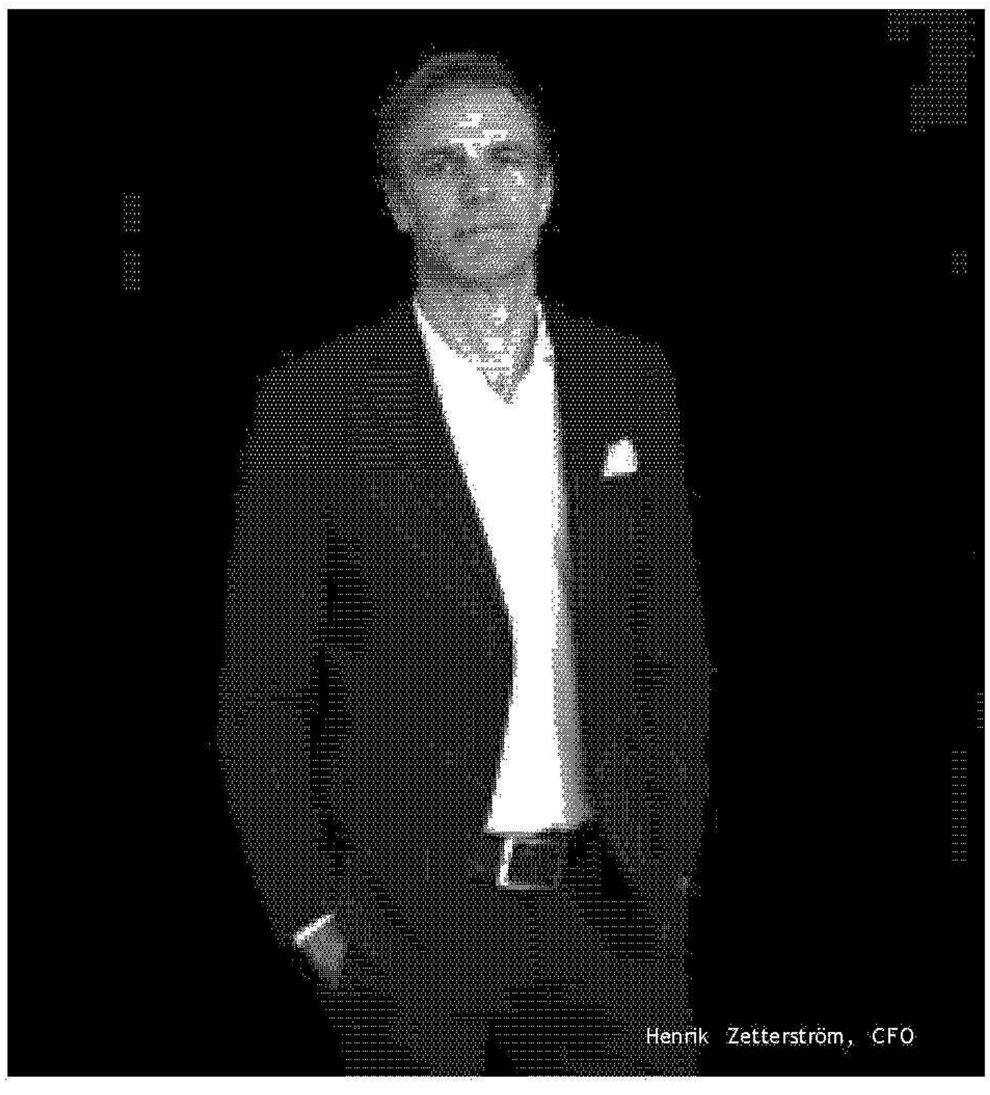
Detaljplan för Ekeby, Uppsala
Detaljplanen antogs för Genovas kommande projekt i Ekeby, Uppsala omfattande bostäder och livsmedelsbutik.

Järngrinden blir dotterföretag
Förvärvar ytterligare 1 procent av aktierna i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden och äger därmed 51 procent av bolaget. Järngrinden blir därmed ett dotterföretag och konsolideras i Genovakoncernen från och med den 31 december 2022.

Ny kreditfacilitet
Stärker sin finansiella flexibilitet med en ny revolverande säkerställd kreditfacilitet om totalt 300 Mkr, avsedd att användas för allmänna verksamhetsändamål samt möjliggör lösen av befintliga icke säkerställda obligationer.

Transaktion 09222115556474899264[illegible] Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN





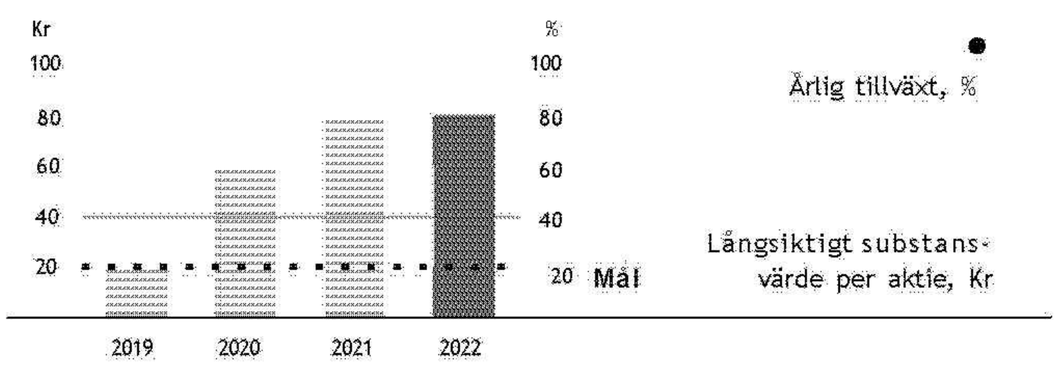
Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

9 %
31 dec 2022



Förvaltningsresultat

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 20 procent över en konjunkturcykel.

>20 %
Mål

17 %
2022

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

>35 %
Mål

38 %
31 dec 2022

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

<65 %
Mål

59 %
31 dec 2022

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

>2,0 ggr
Mål

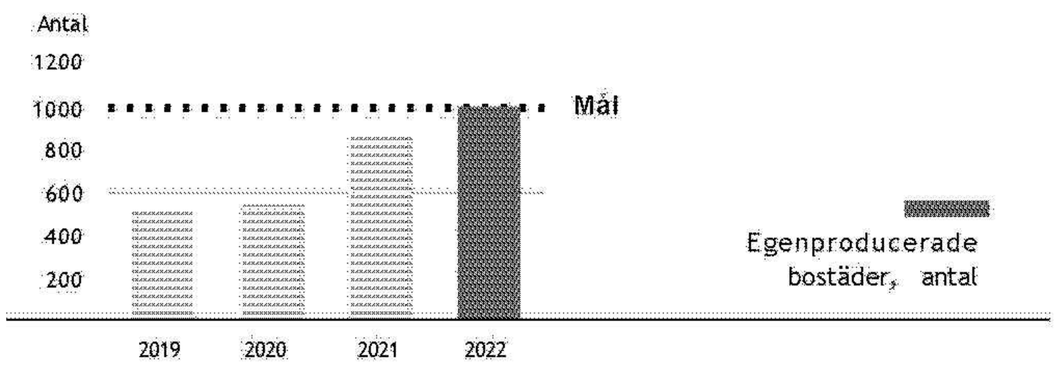
2,0 ggr
31 dec 2022

Operativa mål

Pågående byggnation

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 1000 bostäder per år vid utgången av år 2024.

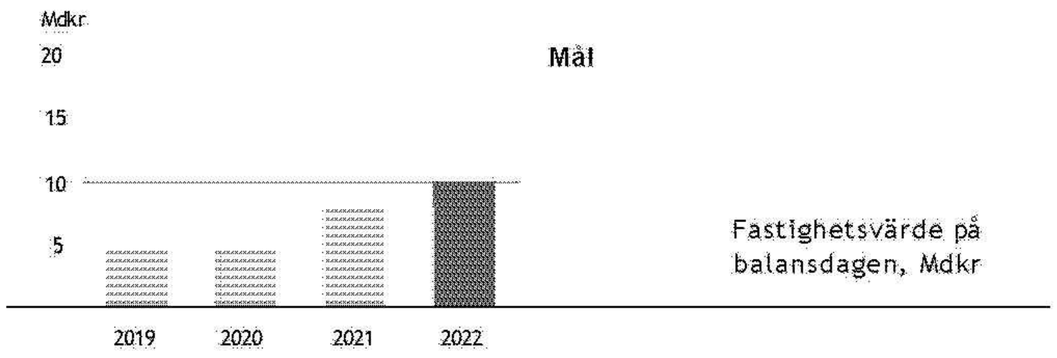
1006
31 dec 2022



Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndets värde ska vid utgången av år 2025 uppgå till 20 miljarder kronor.

10,3 Mdkr
31 dec 2022



Hyresintäkter

Hyresintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 55 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023.

>55 %
Mål

52 %
31 dec 2022

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 aktier. Långsiktigt ska utdelningen på aktierna uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet hänförligt till aktieägarna.

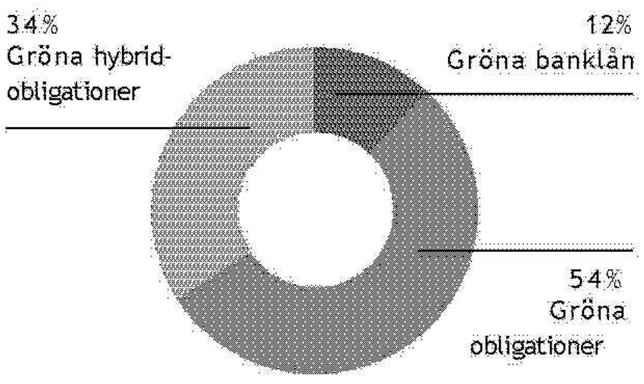
Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Hållbarhetsmål

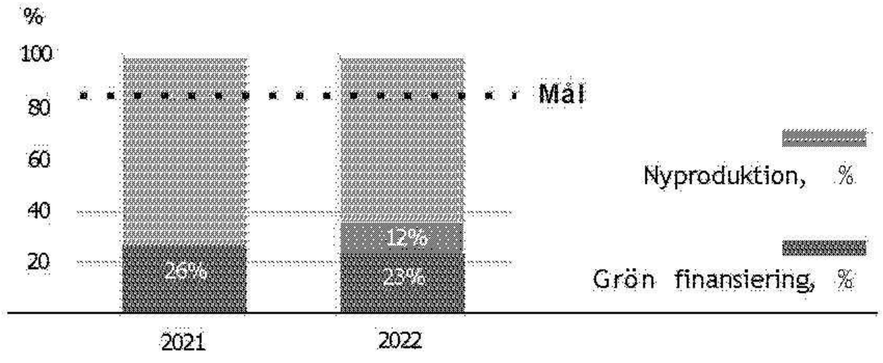
Grön finansiering

Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023.

Fördelning Grönt ramverk



Andel grön finansiering



Bolaget har från och med 2022 valt att synliggöra de pågående nyproduktioner som vid färdigställande och slutplacering kommer att ha en grön klassificering.

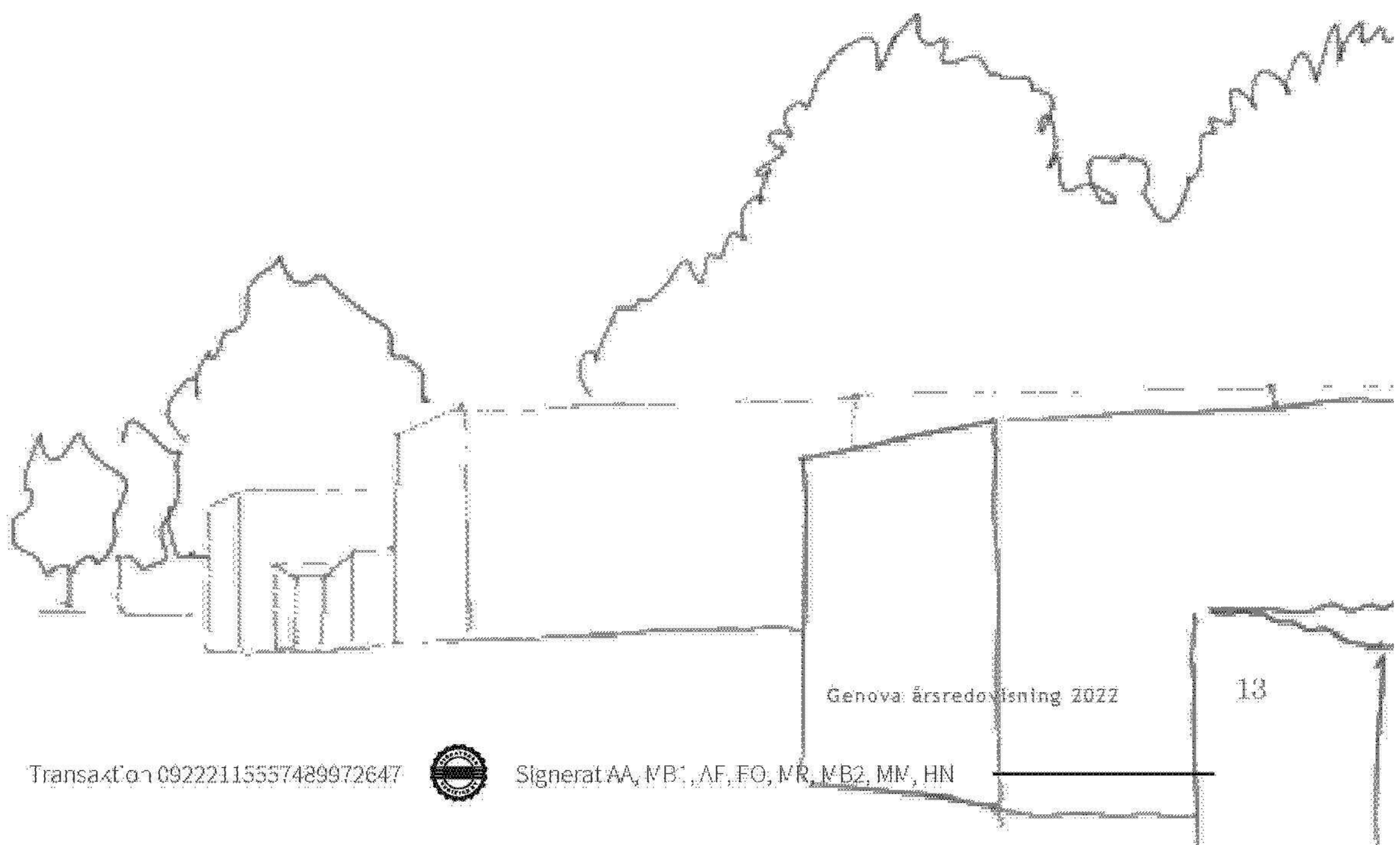
Miljöcertifiering

All nyproduktion ska vara miljöcertifierad. Därutöver ska alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt miljöcertifieras fram till utgången av år 2023.

	Förvaltningsfastigheter			Byggnation	
Certifiering	**Certifierade**	**Pågående**	**Återstående**	**Pågående**	**Totalt**
Svanen	2			3	5
Green Building	1	1			2
Miljöbyggnad iDrift					
Silver	2	15	13		30
Brons	1				1
Summa	**6**	**16**	**13**	**3**	**38**

Energianvändning

Genova har som mål att ansluta bolaget till Science Based Targets och därigenom åta sig att sätta ambitiösa och vetenskapliga klimatmål i syfte att nå Parisavtalets mål om att minska utsläppen för att inte överstiga en uppvärmning om mer än 1,5°C.



Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

En långsiktigt hållbar affärsmodell

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

Affärsidé

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

Aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar

Genova bedriver en kombinerad verksamhet med fastighetsförvaltning och projekt- och stadsutveckling för långsiktigt ägande. Strategin innebär ett aktivt engagemang i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och projektutveckling. En central del i strategin är att skapa byggrätter, där man vid förverkligad byggnation adderar värde till befintliga fastigheter.

Genova förvärvar och utvecklar fastigheter samt bygger nya bostäder och lokaler baserat på efterfrågan hos hyresgäster och samhälle. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett långsiktigt, lönsamt och socialt hållbart sätt med syfte att skapa värdetillväxt.

Stabila kassaflöden från befintliga förvaltningsfastigheter skapar förutsättningar att utveckla verksamheten vidare genom investeringar i förvärv och projektutveckling. Det lägger också grunden för ett framgångsrikt arbete med social hållbarhet. Med god likviditet och kostnadseffektiv nyproduktion är det möjligt att förvärva fastigheter och genomföra projektutveckling från egna byggrätter i sin egen takt och anpassat till efterfrågan på marknaden. Genovas inriktning är utveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning, vilket motiverar långsiktiga investeringar och skapar utrymme för en socialt hållbar stadsutveckling. Huvudmarknader är Storstockholm och Uppsalaregionen – expansiva områden med stor efterfrågan på både bostäder och samhällsfastigheter. Dessa kompletteras med ytterligare utvalda tillväxtregioner i Sverige.

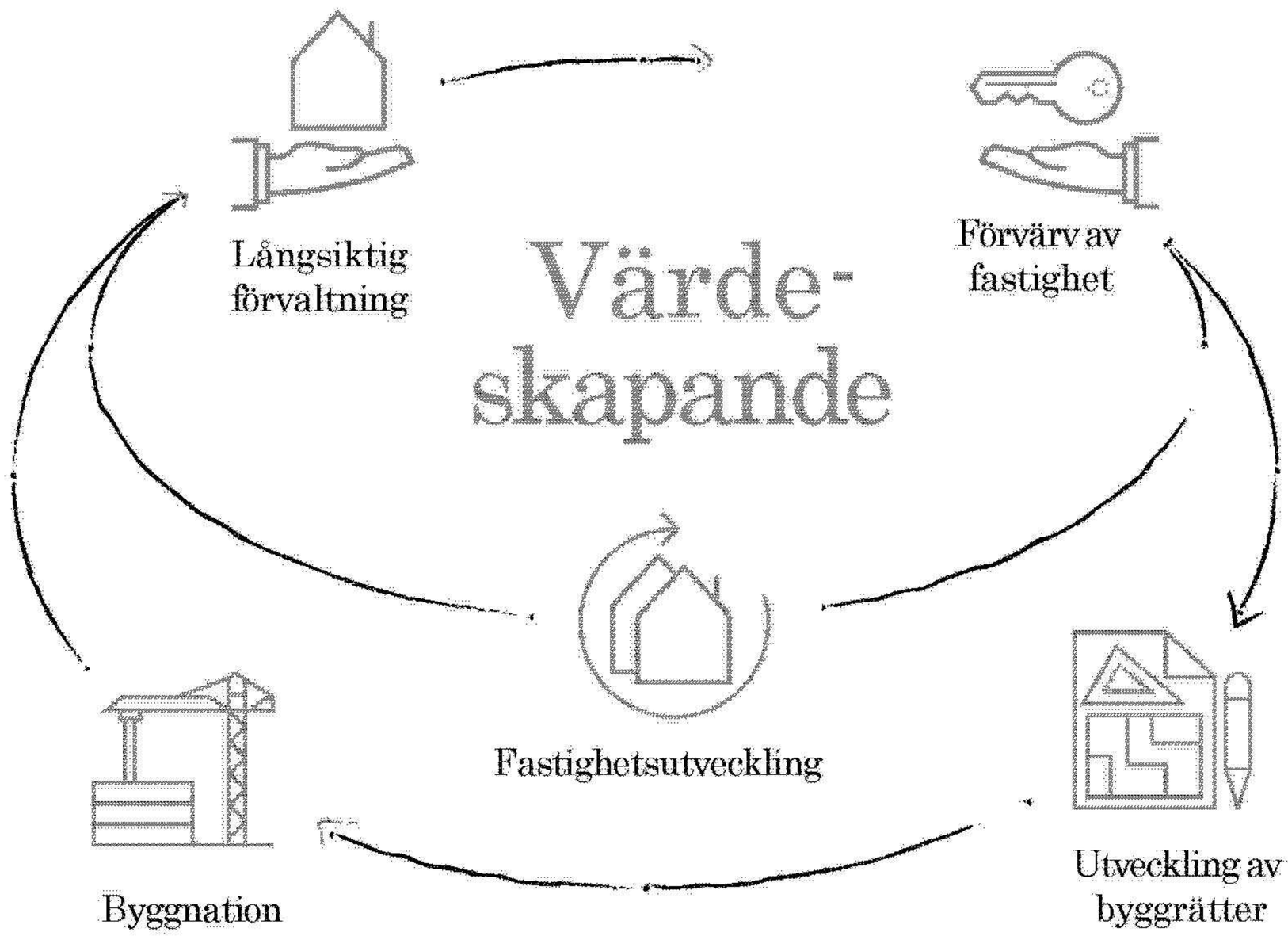
Affärsmodellen kan beskrivas i fem möjliga steg som illustrerar utvecklingen från förvärv till slutlig förvaltning, se även nästa sida.

- Förvärv av fastighet
- Fastighetsutveckling
- Utveckling av byggrätter
- Byggnation
- Långsiktig förvaltning

Vi identifierar och utvecklar fastigheternas potential

Att identifiera utvecklingspotentialen för varje fastighet utifrån dess unika förutsättningar är ett viktigt inslag i Genovas affärsmodell. Vi arbetar strukturerat för att exempelvis öka uthyrningsgrad, ändra hyresgästsammansättning och investera i renovering av lokaler och förbättring av utomhusmiljön för att öka fastigheternas attraktivitet. Likaså utvärderas alltid möjligheten för utveckling av byggrätter. Bolagets byggrätter utvecklas därmed primärt på egen hand av Genova utifrån befintliga förvaltningsfastigheter. Egenhändigt utvecklade bostadsbyggrätter skapar förutsättningar för bättre marginaler och lägre risk än vid köp av byggrätter och markanvisningar. Därtill bidrar en uthyrd förvaltningsfastighet till kassaflödesgenerering under detaljplaneprocessen ända fram till byggstart.

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN



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.

Fastighets-utveckling

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

Utveckling av byggrätter

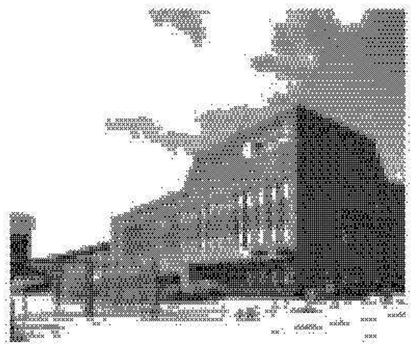
Genova utvecklar byggrätter från befintliga fastigheter och arbetar aktivt med kommuner för att kunna utveckla kommersiell yta till bostäder i nya detaljplaner. Detta innebär löpande kassaflöde från uthyrning fram till byggstart.

Byggnation

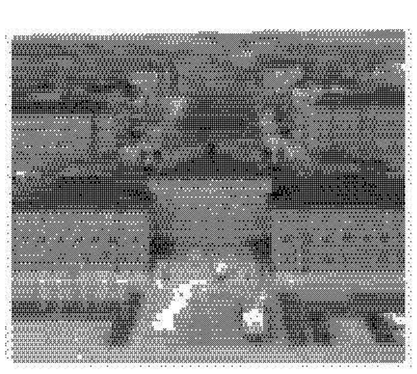
Vid nyproduktion fokuserar Genova på kostnadseffektivitet, korta byggtider, hållbarhet och långsiktig kvalitet kombinerat med god arkitektur och design. All byggnation sker med ambition att miljöcertifieras.

Långsiktig 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.

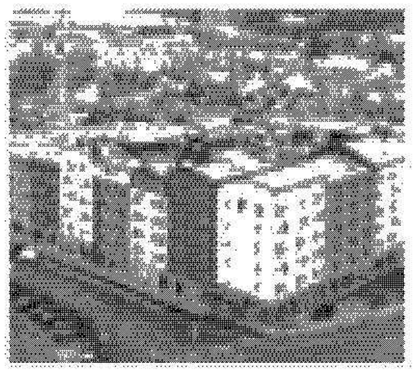


Fuxen 3, Täby



Hunnerup 1, Lund

Drevern 1,2 och Dvärgspetsen 1, Sköndal



Handelsmannen, Norrtälje

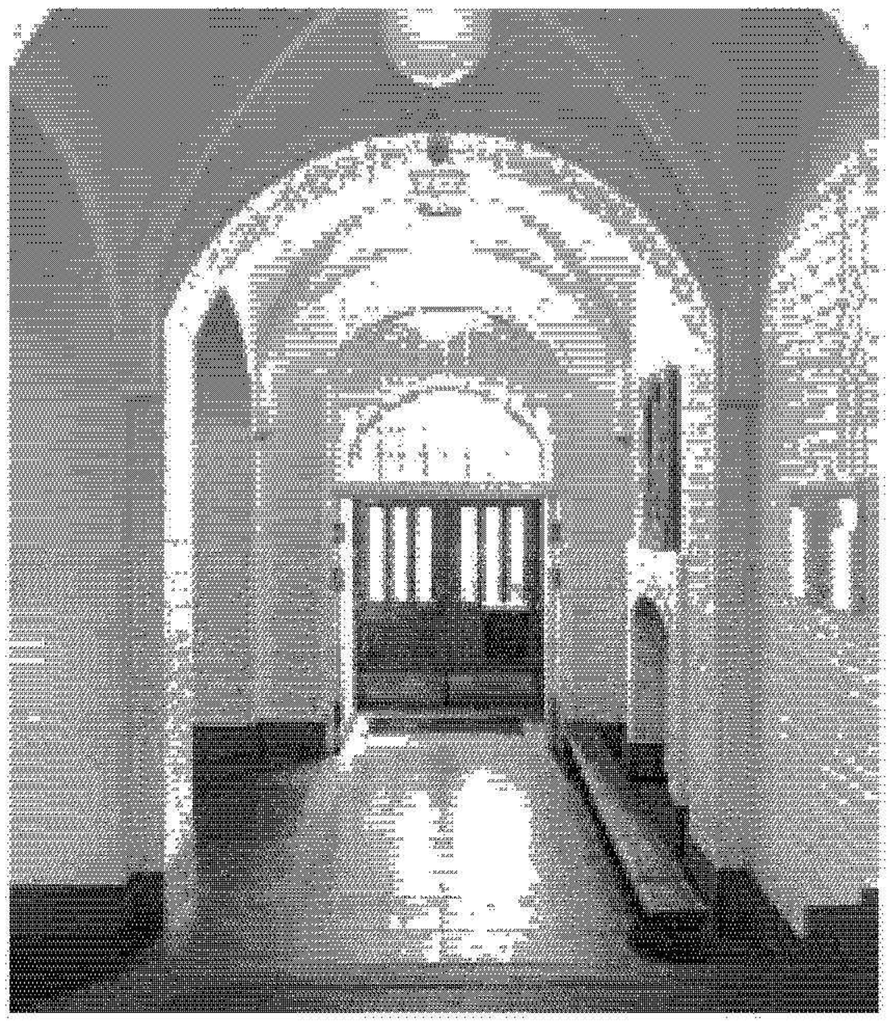
Vråken, Knivsta

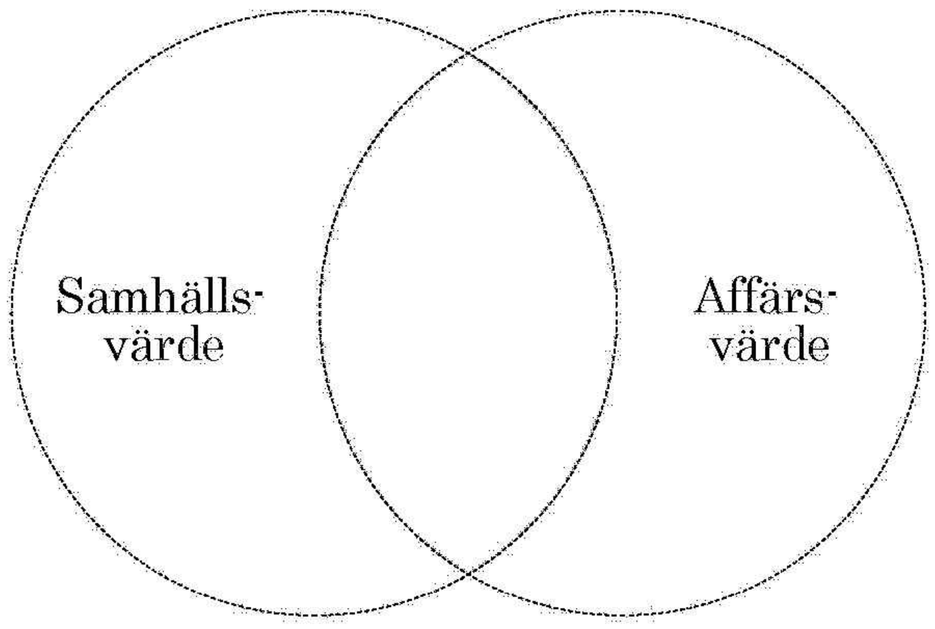
Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

ARKITEKTUR FÖR LIVET

”Hållbar stadsutveckling skapar långsiktiga värden”

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN





Det gemensamma värdeskapandet:
Genova har förstått att värdeskapandet är ett gemensamt arbete mellan allmäna intressen och Genovas affärsintresse. Det är ett ömsesidigt beroende. Som fastighetsutvecklare behöver man skapa hållbara och attraktiva miljöer för att ge tillbaka till platsen – Genova lägger ner kunskap, engagemang, tid och pengar i det värdeskapandet. Resultatet blir avvägt gemensamt värde.

Arkitektur som medel för social hållbarhet

”Arkitektur anpassad för sin specifika plats – med beständiga värden och genomtänkta lösningar, som hållbara material, god ljusföring och väl avvägda proportioner – ger bebyggelse som är tålig för förändring. Den har kvaliteter som är mer hållbara över tid än tillfälliga estetiska influenser. Inlevelse, engagemang och förståelse för hur det byggda påverkar människor, är avgörande för slutresultatet.”

Källa: Stockholms arkitekturpolicy

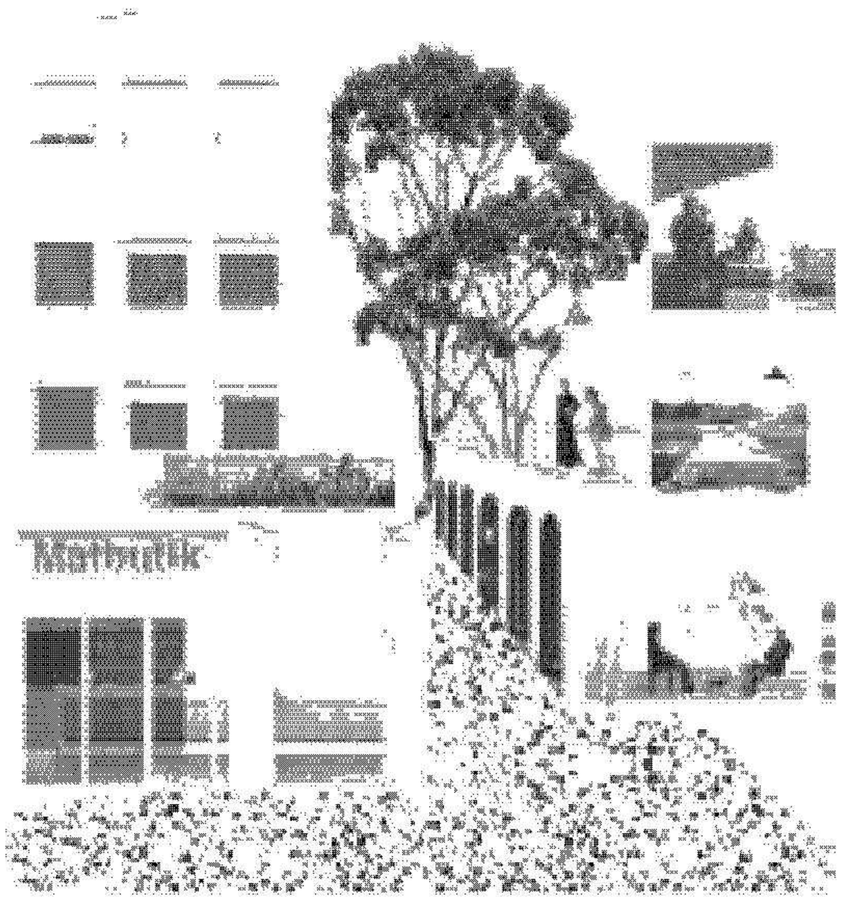
Genovas viktigaste villkor för socialt hållbar stadsutveckling

1. **Inkludering**
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. Barn och äldre har sin självklara plats i staden.

2. **Varje plats är unik**
I arbetet med stadsplanering och stadsutveckling är de lokala förutsättningarna alltid den främsta utgångspunkten att hitta vad som är hållbart för den specifika platsen.

3. **Hållbara färdsätt**
Att bo och verka i Genovas fastigheter ska underlätta att göra rätt. Det ska vara enkelt att välja hållbara färdsätt före den egna bilen.

4. **Holistiskt förhållningssätt**
Genova har helhetssyn på både utveckling och förvaltning tack vare vår långsiktiga affärsmodell. Vi samarbetar med övriga fastighetsägare, kommuner och andra aktörer i alla våra fastigheter.



Transaktion 09222115553471899/2647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Genova vet att god arkitektur bidrar till god livsmiljö. I ett större perspektiv innebär det att skänka omsorg och engagemang till sina gestaltningar som bidrar till det offentliga rummet. I ett mindre perspektiv att etablera attraktiva och trygga boenden för de som lever sina liv och driver verksamheter i Genovas hus. Där sitter det inte bara i byggnaderna, utan i de mjuka värdena runtomkring. Livet mellan husen kan vara avgörande när det kommer till social hållbarhet.

Genova strävar efter att skapa levande stadsdelar, där hus och miljöer tillför ett större värde för människorna som lever där – inte bara den dag de flyttar in utan under lång tid framåt. Vi brukar kalla det för ett evighetsperspektiv, och det är en utgångspunkt i allt vi gör. Det spelar ingen roll om det gäller nybyggnation eller omvandling av befintliga byggnader – som ett modernt fastighetsbolag måste vi ta ansvar för den framtid vi är med och bygger.

Vi vet att socialt och miljömässigt hållbara miljöer värderas högt av såväl kommuner som lokalsamhällen och de människor och verksamheter som hyr eller köper av oss – och vi är väldigt måna om deras förtroende. För att vara långsiktigt framgångsrika och lönsamma behöver vi på Genova också vara långsiktigt hållbara i det vi skapar och förvaltar.

När vi investerar i ett område görs det inte bara med finansiell kraft utan även med enorma mängder engagemang, innan spaden ens satts i jorden. För vi vet att det krävs både lyhördhet och noggrann behovsanalys för att hitta rätt lösning för varje unik plats. Inte bara ta hänsyn till kommunens önskemål utan även till medborgare, lokala föreningar och företag. Vi behöver undersöka hur cykelstråken ska dras, hur skolor och förskolor bäst placeras för största möjliga trygghet och var torg ska planeras för att skapa levande stadsdelar. Hur liv ska levas och verksamheter blomstra, år efter år.

Genova lyfter blicken från de enskilda projekten och prioriterar alltid den större helheten i ett område. Med särskilt stort fokus på kvalitet och arkitektur – som alltid är centrala värden för en hållbar utveckling. Även om det kan kännas långsökt så har god kvalitet i arkitektur, genomförande och material stor betydelse för den sociala hållbarheten. När man skapar stadsdelar och byggnader som är trygga, inkluderande och trivsamma säkerställs en hög efterfrågan även på lång sikt. Samtidigt visar forskning att man som boende blir mer mån om att vårda de miljöer som är attraktiva och välskötta.

Genovas projekt-utveckling

Antal färdigställda bostäder
847

Antal bostäder i produktion
1006

Planerade bostäder
8 316

Utmärkelser
Genovas kvarteret Botanikern vann Uppsala kommuns arkitekturpris 2020.

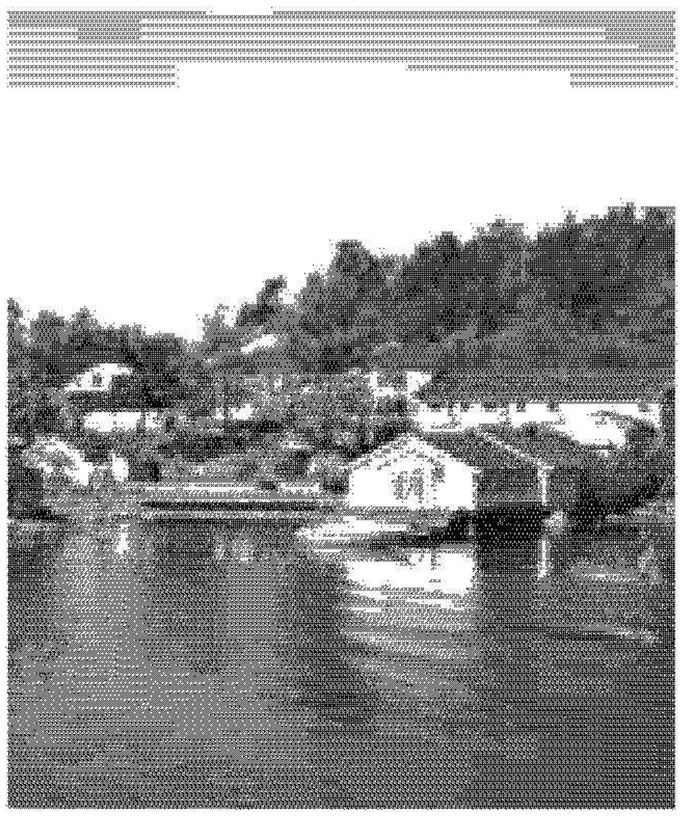
Projekt med fokus på hållbarhet, kvalitet och arkitektur

•

Genova har sedan bolagets grundades genomfört ett 20-tal projekt med byggnation allt från enskilda bostadshus med hyres- eller bostadsrätter, till hela kvarter med bostäder och samhällsservice såsom äldreboende och förskola. Som en röd tråd genom projekten går Genovas inriktning på att skapa gedigna, hållbara hus i genomtänkta miljöer, ett flertal miljöcertifierade med Svanenmärkning. På följande sidor beskrivs några av de projekt som Genova genomfört och arbetar med just nu.

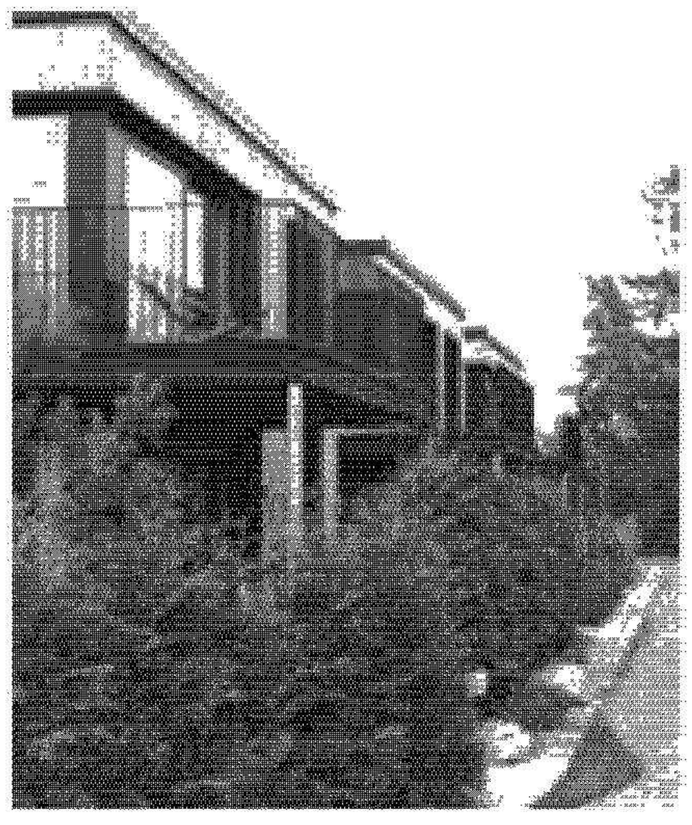
”Hållbar stadsutveckling skapar långsiktiga värden”

Transaktion 09222115555374899264[illegible] Signerat AA, MB[illegible], AF, FO, MR, MB2, MM, HN



Skärgårdsnära Stensnäs Udde

Utöver lägenheter och radhus byggdes även båtbryggor och sandstrand som en del av projektet i Åkersberga, för att förstärka de boendes tillgång till havsnära rekreation.

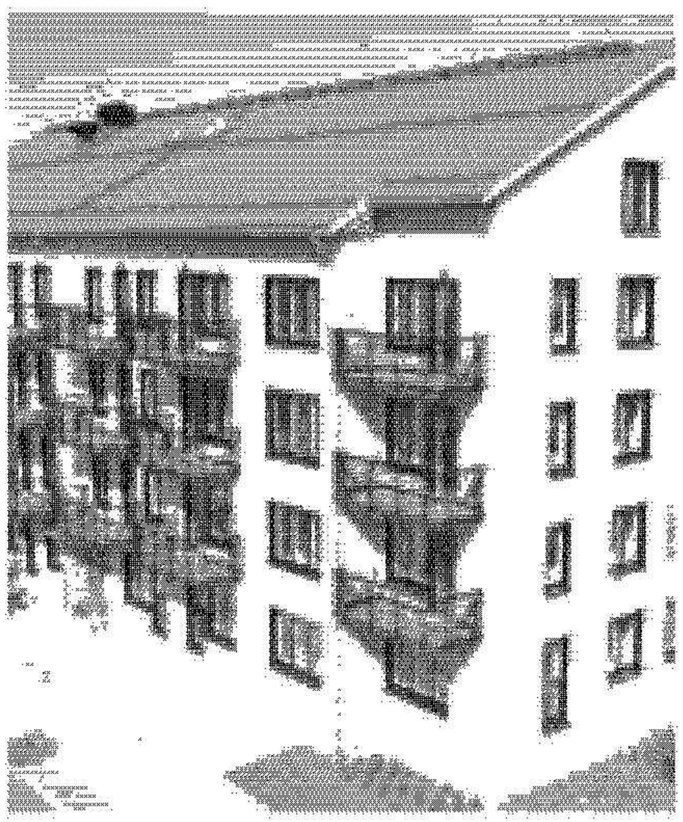


Lummiga Saltsjölunden

Uppe bland tallarnas trädkronor restes naturnära kedjehus och lägenheter till en bilfri oas i Saltsjöbaden, här uppförde Genova även ett LSS-boende och gemensamt växthus.

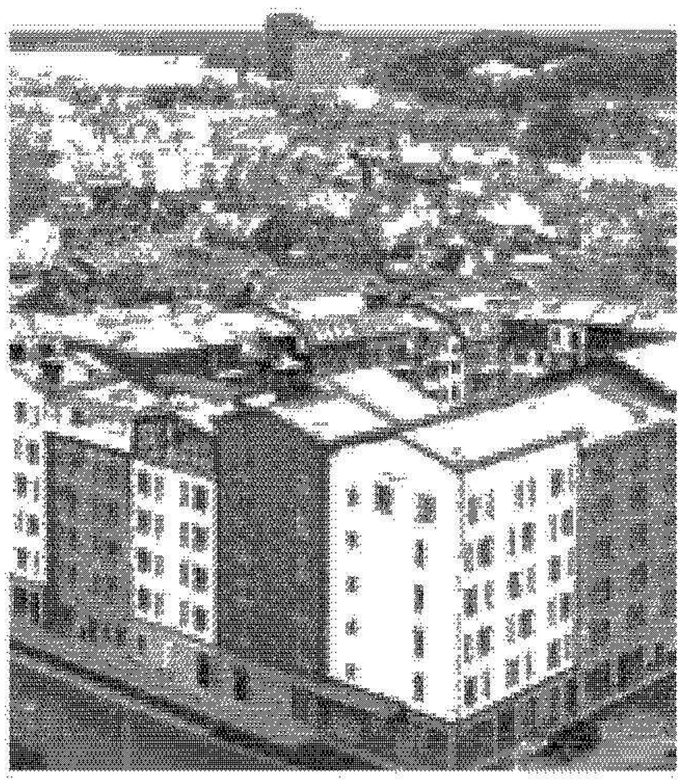
Centrala Liljegatan

I gränslandet mellan stad och villaområde i Uppsala fylldes tre vackra hus med exklusiva materialval, väl tilltagna fönster och tidlösa designelement. För att ytterligare förstärka områdets närservice uppfördes ett gym och en Coop-butik som del av projektet.



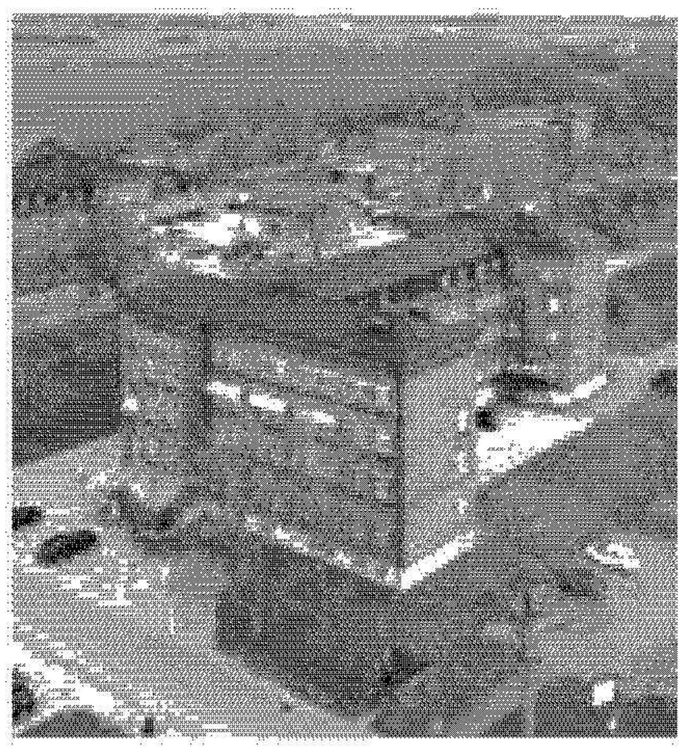
Generationsmöte i Alsike

Utöver ett hållbart femvåningshus med stomme helt i trä - där merparten av lägenheterna utformats med den växande familjen i åtanke - har Genova även etablerat ett generationskoncept. Som rymmer äldreboende och förskola i en och samma byggnad i Uppsala.



Tryckeriet - modernt skärgårdsliv

I Roslagens hjärta, Norrtälje, förvandlas ett dåtida industrikvarter till modernt och levande bostadsområde, med direkt närhet till hav och natur. Utöver det bygger man även för värdeskapande funktioner som bil- och cykelpool, leveranskylar till matvaror och kontorsplatser till boende som vill arbeta på distans.



Sankt Lars

Under 2021 förvärvades ett tidigare sjukhusområde i Sankt Lars utanför Lund. En vacker kulturmiljö med grönskande innergård som idag fungerar som kontor till både stora och små företag. Genova har anlitat en personlig tränare som erbjuder gratis gruppträning på innergården för de som arbetar i fastigheterna.

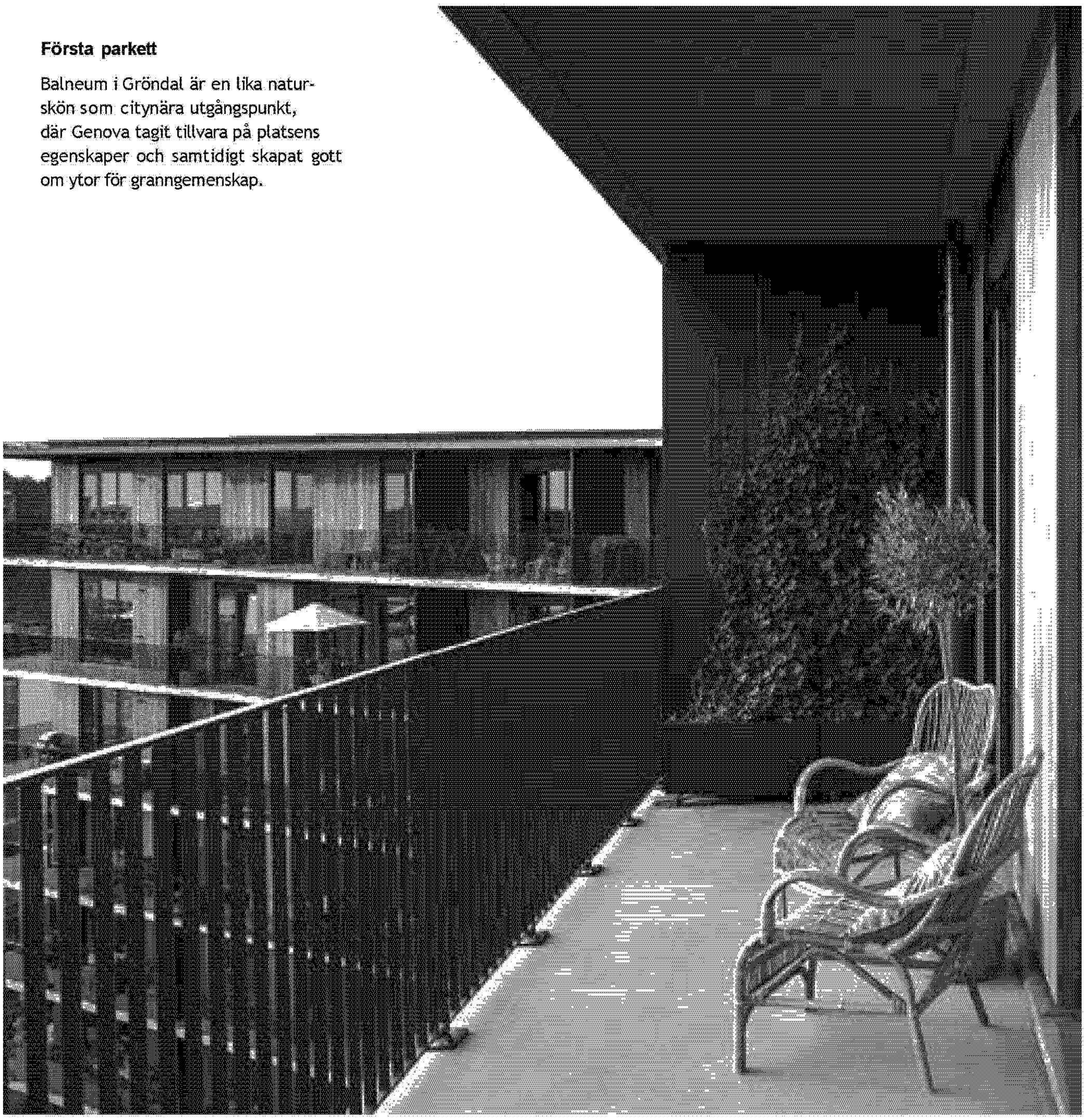
Transaktion 09222115537489972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Balneum:

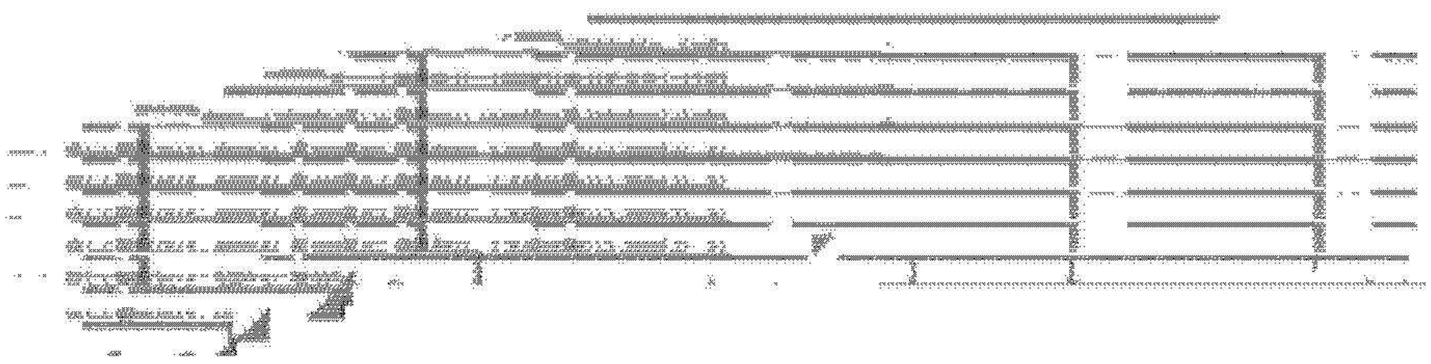
En urban oas vid vattnet

Första parkett

Balneum i Gröndal är en lika natur-skön som citynära utgångspunkt, där Genova tagit tillvara på platsens egenskaper och samtidigt skapat gott om ytor för granngemenskap.



Transaktion 09222115555474899264? Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN



Balneum i Gröndal är ett projekt som lever upp till sitt latinska namn – badhus. Inte bara genom sin mäktiga utsikt över Mälaren, utan även med hjälp av alla de gemensamma ytor och investeringar som skapats med vattnet som fokuspunkt. Här kan de boende njuta av ett privat spa – med tillhörande pool, bastu och soldäck – men även av en båt som ligger förtöjd nere vi Balneums brygga, fri för föreningens medlemmar att boka och använda när andan faller på. Det är sedan länge konstaterat att trygghet och gemenskap med sina grannar bidrar till ökad social hållbarhet. Att skapa spontana mötesplatser är därför en given åtgärd, men en annan faktor som visat sig vara framgångsrik är delat ägande och cirkulär ekonomi. Genom att skapa ytor där boende kan dela och låna av varandra stärks gemenskapen mellan grannar ännu mer.

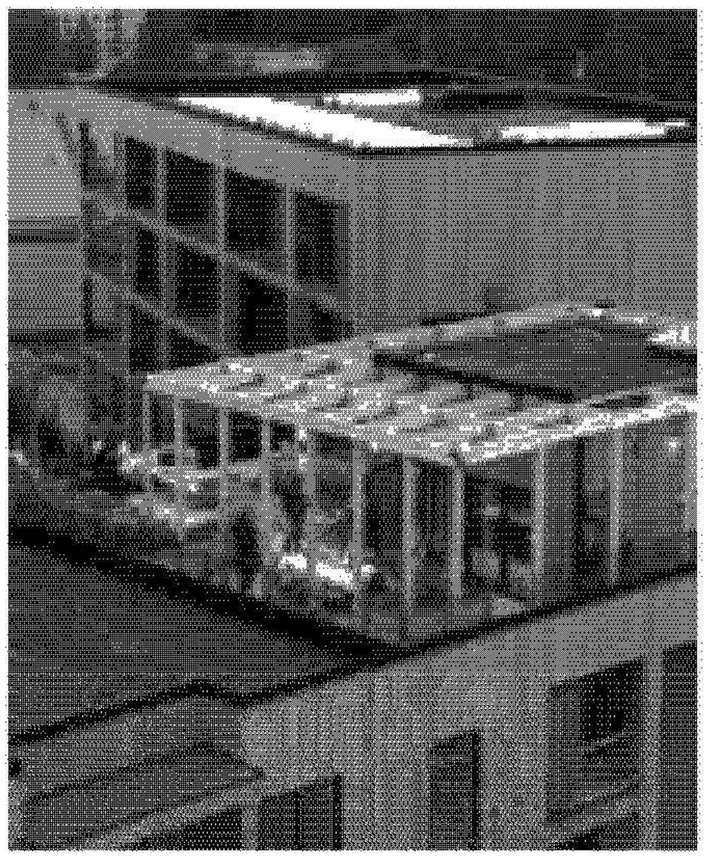
Med sina 135 lägenheter i naturliga och ljusa toner har Balneum första parkett vid strandkanten. Upplevelsen av vatten förstärks ytterligare med hjälp av stora glaspartier som bokstavligen bjuder in naturen i vardagsrummet. När det kommer till social hållbarhet och närmiljöer är just närheten till naturområden ett prioriterat element – som visat sig ha stor inverkan på de boendes välmående. En annan faktor som visat sig ha samma inflytande är närhet till offentlig service, arbetsplatser, fritidsaktiviteter och kultur. För Balneum innebär det natursköna men fortfarande centrala läget i Gröndal, med direkt närhet till centrala Stockholm, att man lyckas kombinera båda delar.

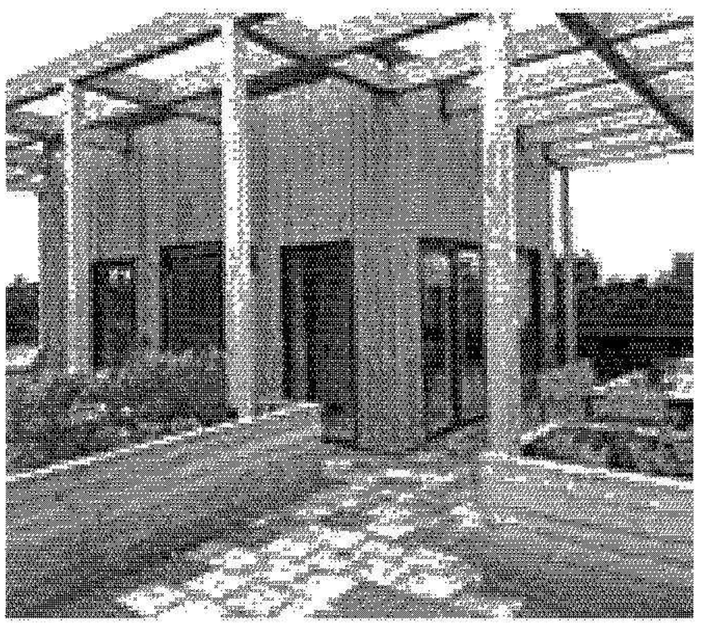
Transaktion 09222115556748992647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Botanikern:

Ett hållbart boende – inifrån och ut

Transaktion 09222115555741899/2647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN





I den nya stadsdelen Rosendal i Uppsala ligger ett av Genovas mest omtalade bostadsprojekt. Botanikern är ett modernt bostadshus med 133 lägenheter – där social och miljömässig hållbarhet står i fokus.

Huset, som är byggt helt i trä, är ett av Uppsalas första flerbostadshus med trästomme. Botanikern har belönats med Uppsala Arkitekturpris och var även med i utställningen Woodlife Sweden som visar hur arkitektur kan bidra till minskad miljöpåverkan. De största fördelarna med trä som byggmaterial är dels att det är förnyelsebart och återvinningsbart, samtidigt som det är lätt för hantverkare att arbeta med. Det är dessutom mer energisnålt att producera, vilket leder till ett lägre koldioxidutsläpp totalt sett om man jämför med andra byggmaterial.

Arbetet med social hållbarhet löper som en röd tråd genom projektet. Innan det första spadtaget sattes i marken i Rosendal lyssnade man in Uppsalabors önskemål kring det nya bostadsområdet för att kunna tillgodose deras behov. De boende i Botanikern har nära till allt från grönområden och kommunikationer till idrottsanläggningar och Akademiska sjukhuset – som är en av stadens stora arbetsgivare. Ett bekvämt boende där det mesta ligger inom gång- eller cykelavstånd ökar trivseln och gör att boende och verksamma vill vara kvar länge.

Smart arkitektur bygger inte bara snygga hus, det kan även bygga en gemenskap mellan grannar. Botanikern har en 200 kvadratmeter stor takterrass som fungerar som en naturlig mötesplats för husets boende – ett extra rum med grönska, bord, sittplatser och ett gemensamt kök. Här finns också odlingslådor där grannarna kan starta gemensamma odlingsprojekt. Även den mysiga innergården är en plats där människor kan träffas över generationsgränserna och lära känna varandra över en kopp kaffe, eller kanske ett parti boule?

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Fastighetsbeståndet

På de följande sidorna beskrivs Genovas fastighetsbestånd som består av förvaltningsfastigheter och projekt, samt hur vi arbetar med och utvecklar dessa områden.

s.32
Förvaltningsfastigheter

s.40
Projektutveckling

Transaktion 09222115557460127 Signerat AA, PB, AF, EO, MR, MP, MM, HN

Nyckeltal

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Bostäder under byggnation, antal	1006	863	540	527	235
Färdigställda bostäder, antal	179	35	89	133	135
Totalt antal byggrätter, antal	9 322	6 895	5 890	5 406	4 984
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	207,6	139,3	110,4	131,7	118,5
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	160,4	127,8	79,1	38,5	17,5
Total uthyrbar yta, tkvm	368,0	267,1	187,4	170,2	136,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	95,1	98,2	97,8	94,0
Överskottsgrad, %	70,4	73,6	76,8	71,9	72,2
Nettoinvesteringar, Mkr	717,2	1881,6	1074,7	1141,2	624,0

Transaction 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Genovas fastigheter och projekt

I kartorna på detta uppslag visas var Genovas förvaltningsfastigheter och projekt finns på våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen samt i Västsverige genom dotterbföretaget Järngrinden. I fastighetsförteckningen på sidorna 29–31 beskrivs hela vårt fastighetsbestånd.

Transaktion 09222115aab74899f2647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

● **Förvaltningsfastighet**

● **Projekt**

Siffrorna relaterar till fastighets-förteckningen på sidorna 29 -31.

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

● Förvaltningsfastighet

▒ Projekt

Siffrorna relaterar till fastighets-förteckningen på sidorna 29–31.

Transaktion 09222115aab/4899/2647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Förvaltningsfastigheter

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Fastighetskategori	Tomträtt	Antal bostäder[1]	Uthyrbar yta, kvm: Samhällsservice	Bostäder	Livsmedel	Övrigt kommersiellt	Totalt
	Storstockholm										
1	Elverket 1	Doktorsvägen 3	Botkyrka	Samhällsfastigheter	-	-	3 314	-	-	-	3 314
2	Trädgårdsmästaren 14	Gröndalsvägen 20	Botkyrka	Samhällsfastigheter	-	-	6 763	-	-	-	6 763
3	Ribby 1:451	Klockargatan 13	Haninge	Samhällsfastigheter	-	-	5 908	-	-	1056	6 964
4	Stegsholm 3:5	Gålövägen 30	Haninge	Samhällsfastigheter	-	-	2 450	-	-	-	2 450
5	Brynjan 5	Vikingavägen 1	Huddinge	Kommersiella fastigheter	-	-	592	-	-	1962	2 554
6	Sollentuna Häradsallmänningen 1:28	Allmänningsvägen 71	Järfälla	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	4 200	4 200
7	Björknäs 1:978	Kvarnvägen 22	Nacka	Samhällsfastigheter	Ja	-	498	-	-	-	498
8	Sicklaön 37:45	Kvarnholmsvägen 52	Nacka	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	2 799	2 799
9	Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	3 895	3 895
10	Solsidan 52:1	Jaktvarvsvägen 5	Nacka	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	1254	1254
11	Tattby 2:22	Solsidevägen 5	Nacka	Samhällsfastigheter	Ja	-	251	281	-	-	532
12	Duvhöken 1	Villavägen 9	Norrtälje	Samhällsfastigheter	-	9	-	550	-	-	551
13	Journalisten 1	Diamantgatan 7-9	Norrtälje	Samhällsfastigheter	-	179	7 387	5 117	-	-	12 504
14	Jungfrun 2	Baldersgatan 22	Norrtälje	Samhällsfastigheter	-	-	4 105	-	-	-	4 105
15	Jungfrun 3	Sommargatan 11-19	Norrtälje	Samhällsfastigheter	-	-	2 492	-	-	4 155	6 647
16	Jungfrun 4	Baldersgatan 26	Norrtälje	Samhällsfastigheter	-	-	2 133	-	-	783	2 916
17	Sperlingen 1	Bangårdsvägen 23A-D	Norrtälje	Samhällsfastigheter	-	6	-	326	-	-	326
18	Viby 4	Uppsalavägen 6	Norrtälje	Samhällsfastigheter	-	2	-	174	-	-	174
19	Drevern 1, Dvärgspetsen 1	Gråhundsvägen 82	Stockholm	Kommersiella fastigheter	-	-	835	-	2 745	399	3 979
20	Drevern 2	Gråhundsvägen 83	Stockholm	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	1200	1200
21	Instrumentet 2	Jakobsdalsvägen 17	Stockholm	Samhällsfastigheter	-	-	5 680	-	-	178	5 858
22	Lillsätra 2	Stensätravägen 13	Stockholm	Kommersiella fastigheter	Ja	-	-	-	-	11 396	11 396
23	Magneten 19	Johannesfredsvägen 9-11	Stockholm	Samhällsfastigheter	-	-	5 550	-	-	4 073	9 623
24	Minnet 16	Bällstavägen 27	Stockholm	Kommersiella fastigheter	-	4	-	203	-	277	480
25	Nynäs 24	Lövholmsvägen 61	Stockholm	Samhällsfastigheter	-	-	2 950	-	-	-	2 950
26	Örnsberg 2	Instrumentvägen 45	Stockholm	Samhällsfastigheter	-	-	2 300	-	-	-	2 300
27	Brandsprutan 2	Nytorpsvägen 5	Täby	Samhällsfastigheter	-	-	9 517	-	-	772	10 289
28	Degeln 1	Nytorpsvägen 36	Täby	Samhällsfastigheter	-	-	3 500	-	-	1066	4 566
29	Fuxen 3	Kemistvägen 5	Täby	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	4 382	4 382
30	Kungsängens-Tibble 25:1	Hjortronvägen 117	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	-	-	1 241	-	-	-	1 241
31	Viby 19:29, 19:33	Effektvägen 10	Upplands-Bro	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	4 437	4 437
32	Viby 19:3[2]	Energivägen 2	Upplands-Bro	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	15 115	15 115
33	Gustavsberg 1:316	Britt-Louise Sundells gata 11	Värmdö	Samhällsfastigheter	-	-	10 322	-	-	10 376	20 698
34	Runö 7:84	Sågvägen 2	Österåker	Kommersiella fastigheter	-	-	3 253	-	-	1448	4 701
	Summa Storstockholm					**200**	**81 041**	**6 651**	**2 745**	**75 224**	**165 661**
	Uppsala										
35	Kryddgården 6:3	Torggatan 17	Enköping	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	8 730	-	8 730
36	Kryddgården 6:5	Östra Ringgatan 23-25	Enköping	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	2 700	2 700
37	Gredelby 7:89	Klyvargatan 1-3	Knivsta	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	3 000	-	3 000
38	Särsta 3:398	Forsbyvägen 32A-P	Knivsta	Samhällsfastigheter	-	16	1900	1296	-	60	3 256
39	Vrå 1:392	Brunnbyvägen 48	Knivsta	Samhällsfastigheter	-	89	5 038	1597	-	-	6 635
40	Almunge-Lövsta 1:48	Lilla Väsby Lövsta	Uppsala	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	500	175	675
41	Boländerna 8:12	Bergsbrunnagatan 9-11	Uppsala	Samhällsfastigheter	-	-	1502	-	-	600	2 102
42	Boländerna 9:11	Knivstagatan 7	Uppsala	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	3 335	3 335
43	Flogsta 39:1	Köpenhamnsgatan 2-4	Uppsala	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	610	-	610
44	Flogsta 47:1	Ekeby Bruk 35	Uppsala	Samhällsfastigheter	-	-	10 437	-	-	6 089	16 526
45	Kungsängen 32:6	Mältargatan 19A	Uppsala	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	978	978
46	Kungsängen 32:8	Mältargatan 17	Uppsala	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	1350	1350
47	Kvarngärdet 63:2-4	Vattholmavägen 16	Uppsala	Kommersiella fastigheter	-	-	266	1375	-	3 258	4 899
48	Luthagen 13:2	Seminariegatan 1	Uppsala	Samhällsfastigheter	-	-	10 179	-	-	606	10 785
49	Luthagen 27:12	Ringgatan 31	Uppsala	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	763	-	763
50	Storvreta 3:80 & 3:68	Ärentunavägen 10	Uppsala	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	1012	-	1012
51	Sunnersta 155:2	Sunnerstavägen 40	Uppsala	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	633	175	808
52	Söderhällby 1:9	Rapsgatan	Uppsala	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	13 764	13 764
53	Årsta 83:1	Palmbladsgatan 8-10	Uppsala	Samhällsfastigheter	-	-	3 700	-	-	-	3 700
	Summa Uppsala					**105**	**33 022**	**4 268**	**15 248**	**33 090**	**85 628**
	Väst										
54	Byttorpshörn 2	Getängsvägen 1	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	1453	1453
55	Fjädern 3	Industrigatan 31	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	914	914
56	Fjädern 4	Industrigatan 29 A-C	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	5 569	5 569
57	Gulmåran 7[3]	Enedalsgatan 10	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	6 360	6 186	12 546
58	Gulmåran 8[3]	Neumansgatan 7	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	3 060	3 060
59	Hagtornen 10	Älvsborgsgatan 4	Borås	Samhällsfastigheter	-	-	1209	-	-	8 996	10 205
60	Hästhoven 1	Åsboholmsgatan 30	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	1330	1330
61	Minerva 1	Hallbergsgatan 9	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	105	-	-	802	907
62	Pantängen 19	Getängsvägen 32	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	1763	1763
63	Rotorn 1	Industrigatan 10	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	9 766	9 766

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Fastighetskategori	Tomträtt	Antal bostäder[1]	Uthyrbar yta, kvm: Samhällsservice	Bostäder	Livsmedel	Övrigt kommersiellt	Totalt
64	Syrenen 2	Älvsborgsgatan 2	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	1 200	1 200
65	Syrenen 6	Varbergsvägen 46-48	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	2 520	2 520
66	Vindrosen 7	Segloravägen 17	Borås	Samhällsfastigheter	-	-	475	-	-	-	475
67	Älvsborg 178:8	Redegatan 9 A-C	Göteborg	Kommersiella fastigheter	-	-	3 122	-	1460	2 085	6 667
68	Bråta 2:19	Växthusvägen 4-10, 5	Härryda	Kommersiella fastigheter	-	-	352	-	-	5 039	5 391
69	Hönekulla 1:430	Hönekullavägen 25	Härryda	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	4 600	4 600
70	Hönekulla 1:462	Hönekullavägen 21	Härryda	Kommersiella fastigheter	-	-	56	-	-	1 187	1243
71	Hönekulla 1:463	Hönekullavägen 19	Härryda	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	700	700
72	Hönekulla 1:468	Hönekullavägen 17	Härryda	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	405	405
73	Hönekulla 1:469	Hönekullavägen 23	Härryda	Kommersiella fastigheter	-	-	683	-	-	-	683
74	Hönekulla 1:509	Hönekullavägen 13-15	Härryda	Kommersiella fastigheter	-	-	2 706	-	-	100	2 806
75	Hönekulla 1:599	Rådastocksvägen 1	Härryda	Kommersiella fastigheter	-	-	922	-	-	1841	2 763
76	Katrineberg 4	Katrinebergsgatan 2	Mölndal	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	866	866
	Summa Väst					-	9 630	-	7820	60 382	77 832
	Övrigt										
77	Mackmyra 20:18	Valbovägen 318A-B	Gävle	Kommersiella fastigheter	-	-	3 605	-	-	-	3 605
78	Nickeln 2	Norra Västeråsvägen 5	Hallstahammar	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	1761	1761
79	Gustavshem 6	Gustavshemsvägen 1	Lund	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	4 603	4 603
80	Hunnerup 1	Sankt Lars väg 41	Lund	Kommersiella fastigheter	-	-	2 714	-	-	16 671	19 385
81	Nordanvinden 3	Nordanväg 5-9	Lund	Kommersiella fastigheter	-	-	795	-	1447	349	2 591
82	Rivan 1	Odlarevägen 5	Lund	Samhällsfastigheter	-	-	1484	-	-	-	1484
83	Fogden 4	Stockholmsvägen 10	Nyköping	Kommersiella fastigheter	-	4	-	267	-	2 950	3 217
84	Carrer Concepcio 34	Carrer Concepcio 34	Palma	Kommersiella fastigheter	-	35	-	-	-	2 300	2 300
	Summa Övrigt					39	8 598	267	1447	28 634	38 946
	Joint Ventures och intressebolag[3]										
85	Pallas 1	Hallbergsplatsen 3-7	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	10 539	10 539
86	Balsampoppeln 4 & Vägtornet 5	Ålandsgatan 3	Borås	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	2 466	2 466
87	Veddesta 1:20	Saldovägen 9A	Järfälla	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	1400	1400
88	Veddesta 1:29	Saldovägen 9A	Järfälla	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	574	574
89	Gredelby 21:1	Apoteksvägen 3-7	Knivsta	Samhällsfastigheter	-	-	-	-	-	249	249
90	Särsta 12:1	Centralvägen 12	Knivsta	Samhällsfastigheter	-	-	-	-	339	-	339
91	Stapelbädden 3	Gåshagaleden 12	Lidingö	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	5 923	5 923
92	Sicklaön 13:139	Jakobsdalsvägen 2	Nacka	Samhällsfastigheter	-	-	320	-	-	-	320
93	Sicklaön 386:6	Per Hallströms Väg 7	Nacka	Kommersiella fastigheter	-	-	920	-	-	1100	2 020
94	Breared 5	Marmorgatan 3	Varberg	Samhällsfastigheter	-	-	437	-	-	350	787
95	Runö 7:146	Rallarvägen 3	Österåker	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	549	-	549
96	Runö 7:86 & Runö 7:374	Rallarvägen 3	Österåker	Kommersiella fastigheter	-	-	-	-	-	142	142
	Summa Joint Ventures och intressebolag					-	3 354	-	677	45 482	49 513
	Summa fastigheter under förvaltning					344	135 645	11 186	27 937	242 812	417 580

Pågående och planerade projekt

Nr	Fastighetsbeteckning[5]	Adress	Kommun	Fastighetskategori	Tomträtt	Antal bostäder[1]	Uthyrbar yta, kvm: Samhällsservice	Bostäder	Livsmedel	Övrigt kommersiellt	Totalt
	Storstockholm										
97	Odalmannen 1	Rödhakevägen 24	Huddinge	Bostäder	-	26	0	1900		0	1900
98	Del av Brynjan 5	Solfagravägen 33	Huddinge	Bostäder	-	145	0	6 750		450	7200
99	Del av Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	Bostäder	-	250	0	14 600		0	14 600
100	Del av Solsidan 52:1	Jaktvarvsvägen 5	Nacka	Bostäder	-	45	0	4 275		0	4 275
101	Del av Sicklaön 37:45	Kvarnholmsvägen 52	Nacka	Bostäder	-	100	0	6 840		0	6 840
102	Handelsmannen 1	Diamantgatan 9A	Norrtälje	Bostäder	-	309	0	16 238		0	16 238
103	Del av Instrumentet 2	Jakobsdalsvägen 17	Stockholm	Bostäder	-	120	0	7500		0	7500
104	Del av Drevern 1, 2 & Dvärgspetsen 1	Gråhundsvägen 9, 82-83	Stockholm	Bostäder	-	470	1380	29 540	1500	750	33 170
105	Del av Fuxen 3	Kemistvägen 5	Täby	Bostäder	-	214	0	11 520		0	11 520
106	Viby 19:3[2]	Energivägen 2	Upplands-Bro	Bostäder	-	840	7 716	59 245	1535	2 924	71 420
107	Del av Runö 7:84	Sågvägen 2	Österåker	Bostäder	-	258	0	14 250		0	14 250
	Summa Storstockholm					2 777	9 096	172 658	3 035	4 124	188 913
	Uppsala										
108	Del av Kryddgården 6:3 & 6:5	Torggatan 17	Enköping	Bostäder	-	655	7 440	29 120	1500	2 100	40 160
109	Korsängen 20:47	Torggatan 8	Enköping	Bostäder	-	160	0	8 031		244	8 275
110	Del av Gredelby 7:89	Klyvargatan 1	Knivsta	Bostäder	-	45	0	2 250		570	2 820
111	Västra Knivsta[6]	-	Knivsta	Bostäder	-	250	0	15 400		0	15 400

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Nr	Fastighetsbeteckning[5]	Adress	Kommun	Fastighetskategori	Tomträtt	Antal bostäder[1]	Uthyrbar yta, kvm: Samhällsservice	Bostäder	Livsmedel	Övrigt kommersiellt	Totalt
112	Del av Särsta 3:398	Forsbyvägen 32A	Knivsta	Bostäder	-	110	3 600	6 000		0	9 600
113	Del av Luthagen 27:12	Jumkilsgatan 1	Uppsala	Bostäder	-	44	0	1500	680	0	2 180
114	Del av Storvreta 3:80 & 3:68	Ärentunavägen 10	Uppsala	Bostäder	-	68	0	3 900		0	3 900
115	Del av Flogsta 39:1	Köpenhamnsgatan 2	Uppsala	Bostäder	-	90	0	4 500	900	0	5 400
116	Del av Kungsängen 32:6 & 32:8	Mältargatan 17-19	Uppsala	Bostäder	-	175	0	10 000		0	10 000
117	Del av Kvarngärdet 63:2-4	Vattholmavägen 16	Uppsala	Bostäder	-	335	0	16 560		0	16 560
118	Del av Funbo-Bärby 10:87 och Ärnevi 1:28[7]	-	Uppsala	Bostäder	-	82	0	4 500	900	180	5 580
	Summa Uppsala					**2 014**	**11040**	**101 761**	**3 980**	**3 094**	**119875**
	Väst										
119	Flässjum 1:7	Gästgivarevägen 3	Bollebygd	Bostäder	-	115	0	6 869		1038	7 907
120	Del av Gulmåran 7 & 8[3]	Enedalsgatan 10, Neumansgatan 7	Borås	Bostäder	-	473	9 300	30 800		0	40 100
121	Kiden 7	Ljunglidsgatan 4	Borås	Bostäder	-	23	0	1525		0	1525
122	Fristads Prästgård 1:144	Prästhöjden 1	Borås	Bostäder	-	92	0	4 972		0	4 972
123	Asklanda 2:178	Gulltryvägen	Borås	Bostäder	-	28	0	2 152		0	2 152
124	Mjölskivlingen 12	Johannelundsgatan 37	Borås	Bostäder	-	85	0	5 349		0	5 349
125	Hultalund 3	Hultabackegatan 16	Borås	Bostäder	-	9	0	495		0	495
126	Nagelskivlingen 10	Norra sjöbogatan 60	Borås	Bostäder	-	28	0	1538		0	1538
127	Del av Syrenen 6 & Hagtornen 10	Varbergsvägen 46	Borås	Bostäder	-	340	0	20 291		0	20 291
128	Del av Byttorpshörn 2	Getängsvägen 1	Borås	Bostäder	-	166	0	9 988		0	9 988
129	Del av Älsvborg 178:8	Redegatan 9A	Göteborg	Bostäder	-	306	0	18 372		0	18 372
130	Del av Hönekulla 1:430 m.fl.	Hönekullavägen 25	Härryda	Bostäder	-	500	0	30 000		0	30 000
131	Ejdern 1	Villagatan 9	Mark	Bostäder	-	13	0	960		0	960
132	Del av Katrineberg 4	Katrinebergsgatan 2	Mölndal	Bostäder	-	80	0	6 000		0	6 000
133	Bråta 2:152	Bråta byväg 2	Härryda	Bostäder	-	19	0	2 280		0	2 280
134	Igladammen 11	Danska vägen 1	Varberg	Bostäder	-	53	0	3 251		0	3 251
	Summa Väst					**2 331**	**9 300**	**144 842**	**0**	**1038**	**155 180**
	Övrigt										
135	Del av Nordanvinden 3	Nordanväg 5	Lund	Bostäder	-	165	0	7 700		0	7 700
136	Del av Hunnerup 1	Sankt lars väg 41	Lund	Bostäder	-	270	0	16 300		0	16 300
137	Del av Rivan 1	Odlarevägen 5	Lund	Bostäder	-	50	0	3 465		0	3 465
138	Del av Gustavshem 6	Gustavshemsvägen 1	Lund	Bostäder	-	80	0	4 620		0	4 620
139	Carrer Caputixines 9	Carrer Caputixines 9	Palma	Övrigt kommersiellt	-	40	0	0		3 300	3 300
	Summa övrigt					**605**	**0**	**32 085**	**0**	**3 300**	**35 385**
	Joint Ventures och intressebolag[4]										
140	Kiden 3 & 4	Bergdalsgatan 31	Borås	Bostäder	-	72	0	4 048		0	4 048
141	Pallas 3	Hallbergsplatsen 7	Borås	Bostäder	-	51	0	4 185		0	4 185
142	Del av Balsampoppeln 4 & Vägtornet 5	Ålandsgatan 3	Borås	Bostäder	-	70	0	4 000		0	4 000
143	Halmstad 9:61	Sperlingsholmsvägen 35	Halmstad	Bostäder	-	144	0	8 160		0	8 160
144	Ankan 1 m. fl.	Valhallagatan 5	Helsingborg	Bostäder	-	16	0	1551		0	1551
145	Del av Veddesta 1:20 & Veddesta 1:29	Saldovägen 9A	Järfälla	Bostäder	-	285	0	15 750		0	15 750
146	Del av Gredelby 21:1	Apoteksvägen 3A	Knivsta	Bostäder	-	142	0	8 616		368	8 984
147	Del av Stapelbädden 3	Gåshagaleden 12A	Lidingö	Bostäder	-	385	0	23 000		0	23 000
148	Tullstorp 180:75	Fortunavägen 42	Malmö	Bostäder	-	20	0	2 442		0	2 442
149	Sicklaön 13:24	Fabrikörvägen 16	Nacka	Bostäder	-	53	0	3 420		0	3 420
150	Del av Sicklaön 13:139	Jakobsdalsvägen 17	Nacka	Bostäder	-	44	0	2 850		0	2 850
151	Del av Sicklaön 13:78	Cylindervägen 8	Nacka	Bostäder	-	25	0	1520		0	1520
152	Sicklaön 362:1	Enspännarvägen 7	Nacka	Bostäder	-	70	0	4 180		0	4 180
153	Del av Sicklaön 386:6	Per hallströms väg 7	Nacka	Bostäder	-	175	0	9 625		0	9 625
154	Getakärr 9:14, Briggen 4 & 6	Otto Torells Gata 1	Varberg	Bostäder	-	20	0	1646		0	1646
155	Runö 7:146, Runö 7:373 & Runö 7:86	Rallarvägen 3	Österåker	Samhällsservice	-	0	6 400	0		2 000	8 400
	Summa Joint Ventures och intressebolag					**1570**	**6 400**	**94 993**	**0**	**2 368**	**103 761**
	Summa pågående och planerade projekt					**9 297**	**35 836**	**546 339**	**7015**	**13 924**	**603 115**

1) Utöver bostäder inkluderas även hotellrum och äldrebostäder

2) Viby 19:3 delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. Den uthyrningsbara ytan avser fastighetens totala uthyrningsbara yta.

3) Gulmåran 7 och 8 delägs av Genova 76 procent och Järngrinden 24 procent. Den uthyrningsbara ytan avser fastighetens totala uthyrningsbara yta.

4) För Joint Ventures och intressebolag framgår endast det antal bostäder och yta som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel för delägda fastigheter.

5) "Del av" har angetts för fastigheter som idag är förvaltningsfastigheter.

6) 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.

7) Genova har genom en option fått en markanvisning för nybyggnation om cirka 80 bostäder i Södra Gunsta.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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.

8 183 Mkr
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

368 tkvm
Uthyrbar yta

549 Mkr
Hyresvärde

Genova årsredovisning 2022
Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB1, AF, EO, MR, MB2, MM, AN

Fastigheter för långsiktigt ägande

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består av samhällsfastigheter och bostäder samt kommersiella fastigheter för handel, kontor och lager. För huvuddelen av Genovas befintliga förvaltningsfastigheter planeras det för utveckling av framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. Förvaltningsfastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och i Uppsalaregionen. Genom konsolideringen av fastighetsbolaget Järngrinden har fastighetsbeståndet ökat i västra Sverige.

Genovas förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden som med löpande förädling och utveckling av befintliga byggrätter säkerställer bolagets långsiktiga tillväxt. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgöra en större del av fastighetsbeståndet.

Investeringsstrategi

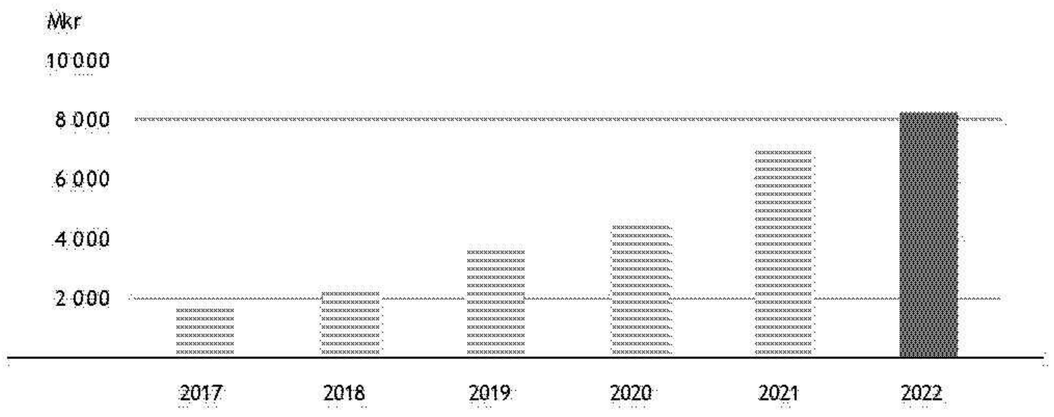
Genova arbetar löpande med att identifiera fastigheter som bidrar till att uppfylla de finansiella och operativa målen, utan begränsning till specifik kategori. Kännetecknande för Genovas förvärvsobjekt är att de genererar hyresintäkter och samtidigt innehåller potential för värdeutveckling. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, helt eller delvis uthyrda, och tomma byggnader med potential för uthyrning, omförhandlingar, investeringar eller långsiktig förvaltning. Genovas ambition är att fastigheterna som förvärvas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Ofta finns de kategorier av fastigheter vi söker i växande områden utanför citykärnorna i bra lägen avseende kommunikationer. Genom upprustning och med aktiv förvaltning kan fastigheterna på så sätt utvecklas till attraktiva lokaler för fler eller nya hyresgäster samt på sikt till nya byggrätter.

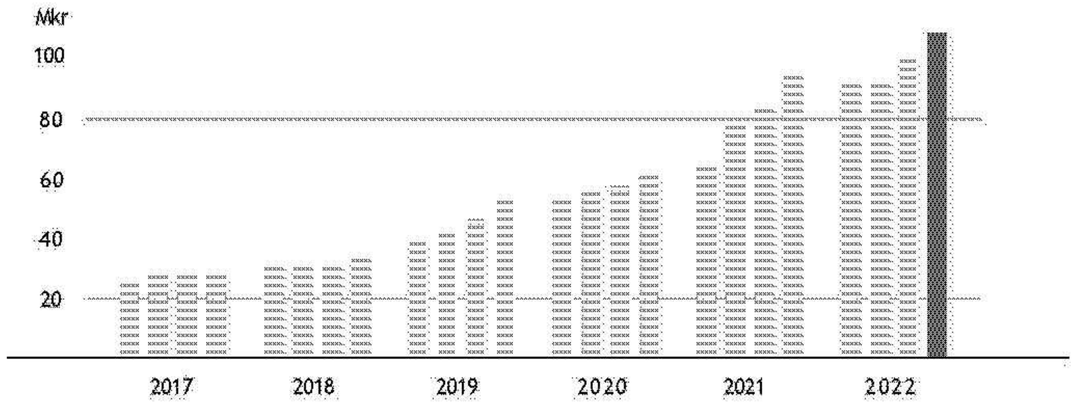
Utveckling 2022

Genovas förvaltningsportfölj växte under 2022 genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv av nya fastigheter samt genom projektutveckling. Såväl fastighetsvärde som hyresvärde ökade. Vid årets utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 84 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 8,2 Mdkr fördelat på cirka 368 tkvm. Cirka 76 procent av fastighetsvärdet och cirka 68 procent av den totala uthyrbara ytan är hänförlig till förvaltningsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Utveckling värde förvaltningsfastigheter
31 december 2022



Hyresintäkter per kvartal
31 december 2022



Transaktion 09222115555474899/2647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Förvärv, avyttringar, omklassificeringar och färdigställda projekt

I februari genomförde Genova en bytestransaktion med ADR Fastigheter där Genova avyttrade fastigheten Veddesta 5:12 i Järfälla innehållande ett long stay-hotell till ett underliggande fastighetsvärde om 214,5 Mkr och samtidigt förvärvade en portfölj med fastigheter i Storstockholm, Nyköping och Hallstahammar till ett underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr. De förvärvade fastigheterna har ett årligt hyresvärde om cirka 5,9 Mkr (880 kr/kvm) där cirka 35 procent av hyresintäkterna kommer från bostäder och de resterande intäkterna kommer från kommersiella verksamheter. Från- och tillträde skedde den 18 februari 2022.

Under det första kvartalet 2022 frånträdde Genova fastigheten Runö 7:146 till ett nybildat joint venture som ägs tillsammans med Green Group. Sammanlagt tillträdde det gemensamt ägda bolaget tre kommersiella fastigheter i entréområdet till Åkersberga centrum. Fastigheterna omfattar drygt 14 000 kvm i ett, av kommunen utpekat, kommande omvandlingsområde.

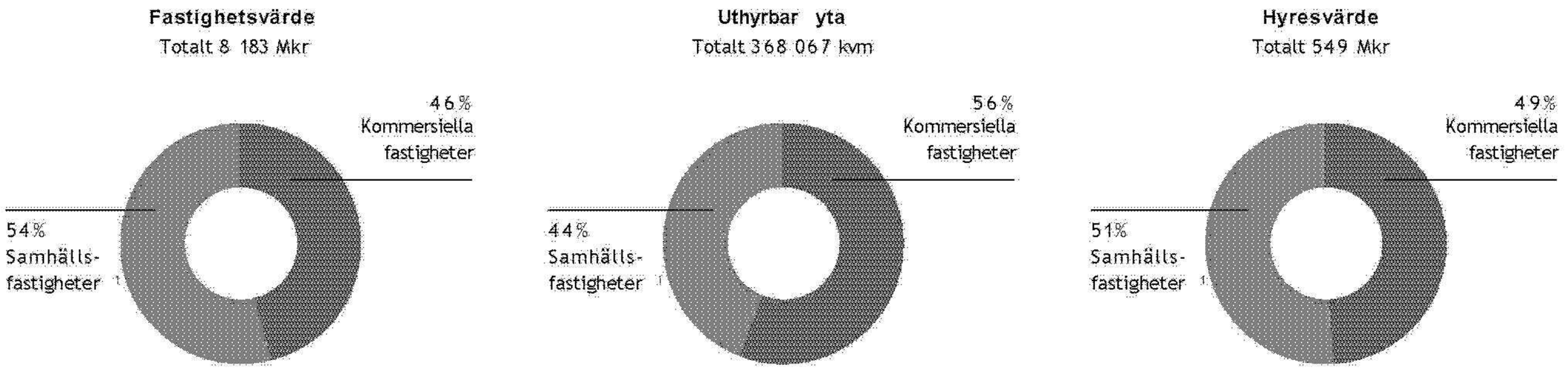
I maj förvärvades och tillträddes den nyproducerade och miljöcertifierade fastigheten Sollentuna Häradsallmänning 1:28 i Järfälla till ett underliggande fastighetsvärde om 94,5 Mkr. Fastigheten har 4 200 kvm uthyrbar area och är fullt uthyrd till ett helägt dotterbolag inom Semlerkoncernen som kommer bedriva försäljning och verkstad för exklusiva bilvarumärken. Årligt hyresvärde uppgår till 5,5 Mkr och det förväntade årliga driftnettot uppgår till cirka 5,3 Mkr med en återstående avtalstid om 9 år.

I maj tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Jungfrun 2 och Jungfrun 3 i Norrtälje, belägna i direkt anslutning till Genovas befintliga fastighet Jungfrun 4 i Norrtälje. De förvärvade fastigheterna har en uthyrbar yta om cirka 10 800 kvm där 96 procent av ytorna är uthyrda. Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 153 Mkr före avdrag för latent skatt. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 10,5 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 7,2 Mkr. Majoriteten av hyresintäkterna kommer från gymnasieverksamhet som bedrivs av Norrtälje kommun och Skärgårdsgymnasiet. Övriga intäkter avser kommersiella verksamheter. Den genomsnittliga återstående avtalstiden uppgår till cirka 4,3 år. Tillträde skedde den 10 juni 2022. Genova äger därmed fastigheter i anslutning till varandra om cirka 30 000 kvm markyta i ett område som på längre sikt bedöms kunna utvecklas med bostäder.

Per 30 juni färdigställdes projektet Söderhällby 1:9 som är en miljöcertifierad projektfastighet för lager och logistik i

Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

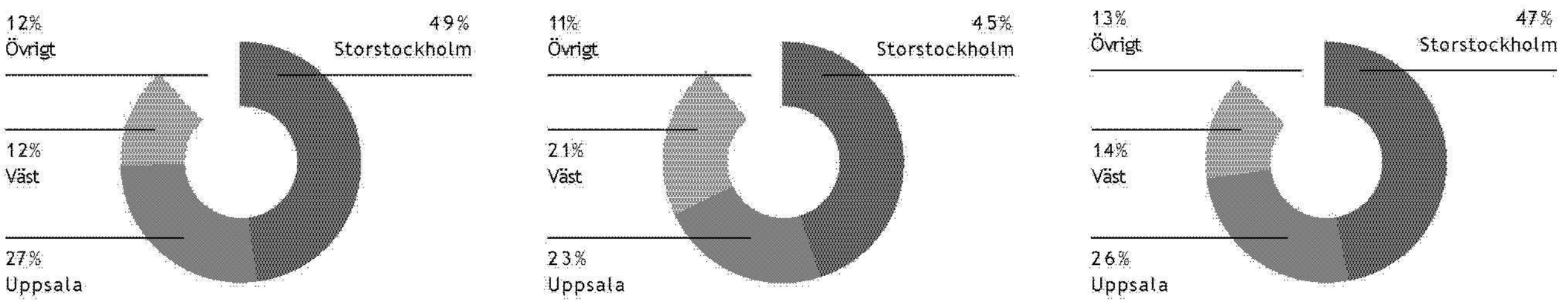
31 december 2022



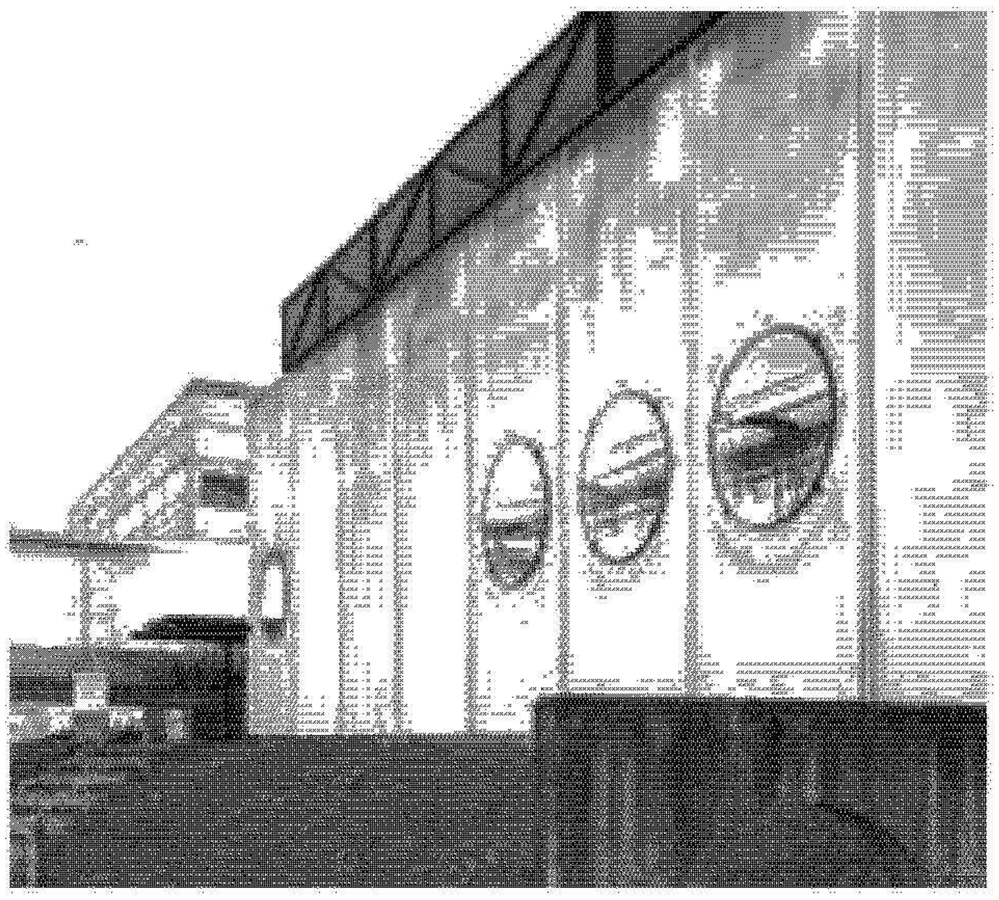
1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

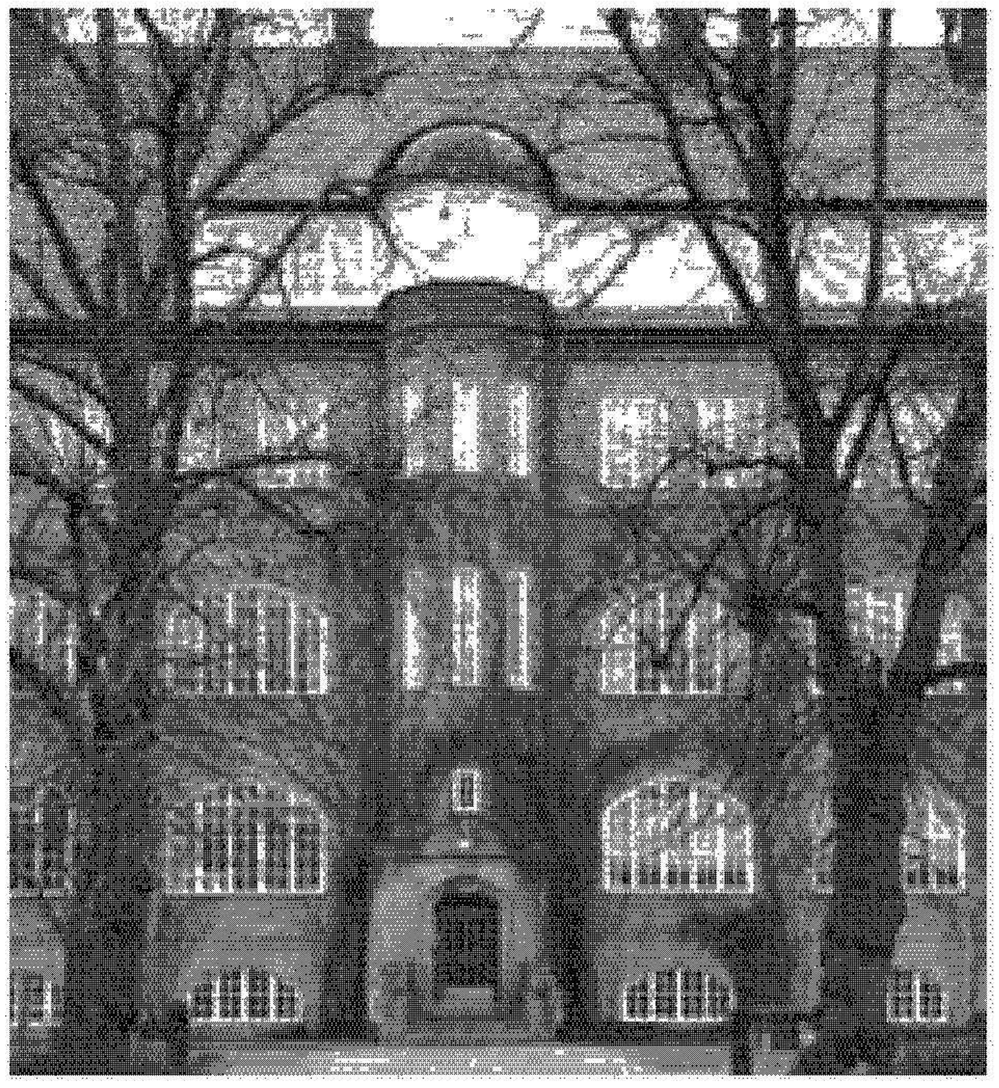
Förvaltningsfastigheter per geografi

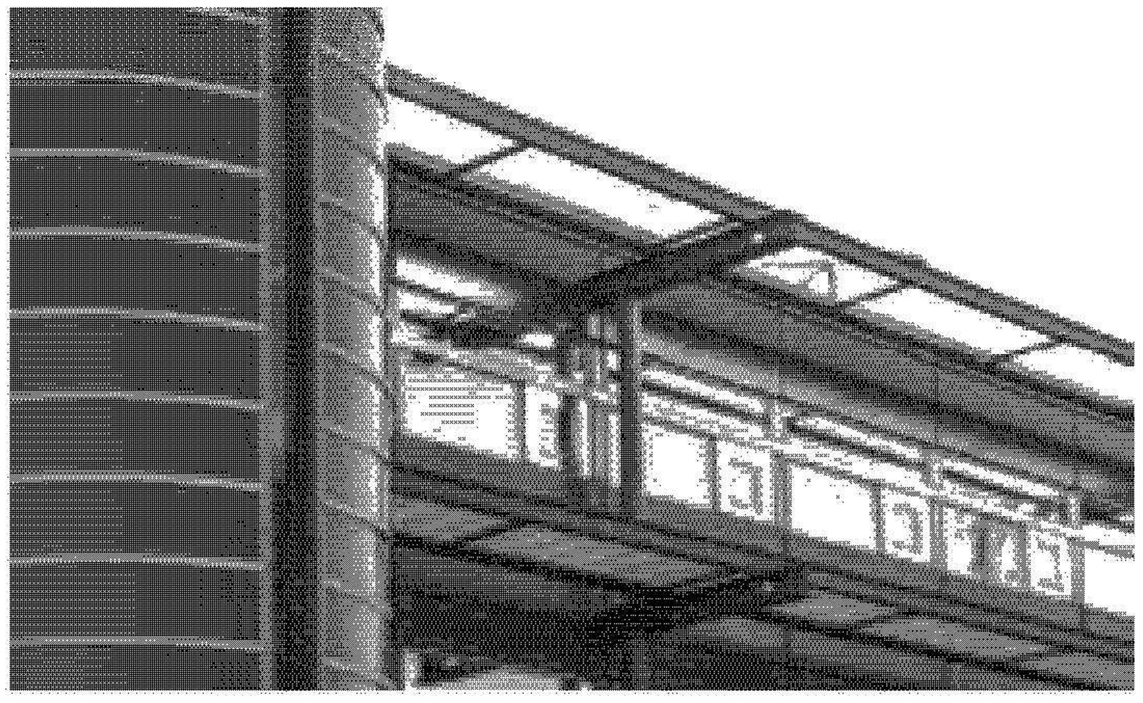
31 december 2022



Transaktion 09222115553471899/2647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN







Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Uppsala med cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 300 Mkr med en total investering om cirka 220 Mkr. Totalt årligt hyresvärde uppgår cirka 17 Mkr med ett förväntat årligt driftnetto om cirka 16 Mkr. Hyresgästerna flyttade in successivt under det tredje kvartalet 2022.

I september färdigställdes första etappen av projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje och under det fjärde kvartalet färdigställdes ytterligare två etapper. Sammantaget omfattar de färdigställda etapperna ett äldreboende, en förskola och 99 hyresbostäder fördelat på cirka 12 500 kvm. Etappernas årliga hyresvärde uppgår till cirka 26,7 Mkr med ett förväntat årligt driftsöverskott om 22,5 Mkr. Etapperna var vid färdigställandet fullt uthyrda och initiala kontrakterade hyresrabatter avtar successivt under år 2023. Sammantaget har de färdigställda etapperna omklassificerats från pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter till ett värde om 595 Mkr.

Under fjärde kvartalet omklassificerades fastigheten Odalmannen 1 samt del av Viby 19:3 och del av Särsta 3:398 till projekteringsfastigheter och pågående nyanläggningar till ett värde av 554 Mkr.

Från och med 31 december konsolideras Järngrinden som ett dotterföretag i koncernen. Av Järngrindens bestånd klassificeras 21 fastigheter som förvaltningsfastigheter med ett värde om 710 Mkr. Fastigheterna är till största del klassificerade som kommersiella fastigheter och är belägna i och runt Borås och Göteborg, och ingår i Genovas nya region Väst. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 60 Mkr med ett förväntat årligt driftsöverskott om cirka 40 Mkr. Fastigheterna omfattar cirka 62 tkvm och ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 88,1 procent.

Uthyrningar

Utöver förvärv har Genova under 2022 fokuserat på nyuthyrning och omförhandlingar i befintligt fastighetsbestånd för att öka uthyrning och skapa värde. Genova tecknade flera nya hyresavtal och förlängde hyresavtal under året.

Under första kvartalet hyrde Genova ut och förlängde hyresavtal i Lund, Uppsala, Nacka och Gävle om 9 600 kvm till en genomsnittlig avtalstid överstigande 7 år. Det totala hyresvärdet som sträcker sig över hela hyresperioderna för samtliga avtal uppgår till cirka 110 Mkr där Genovas investeringsåtagande uppgår till totalt cirka 8,9 Mkr.

Under tredje kvartalet hyrde Genova ut och förlängde hyresavtal i olika fastigheter i beståndet om cirka 9 000 kvm med ett totalt årligt hyresvärde på 5,5 Mkr.

Under fjärde kvartalet tecknades hyresavtal med ett totalt årligt hyresvärde om 14,3 Mkr. Efter årets utgång har ett femårigt hyresavtal tecknats med en befintlig hyresgäst i Hunnerup med start från augusti 2023. Totalt årligt hyresvärde uppgår till cirka 4,4 Mkr.

Genovas förvaltning

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

För Genova är det viktigt att bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster och vi vill att de ska uppleva att deras lokaler och bostäder, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar till trygghet och värde. För hyresgäster i kommersiella lokaler och samhällsfastigheter är det centralt att vi agerar affärsmässigt, lyssnar in kundens behov och erbjuder en produkt som är anpassad därefter. En viktig del i förvaltningen är att bidra till att utveckla lokaler och även kringmiljön för att skapa bästa möjliga förutsättningar för kundernas verksamheter. Genovas ambition är att skänka värden till de platser där vi förvaltar fastigheter eller har för avsikt att bygga

Fördelning hyresintäkter

31 december 2022

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	251	48
Bostäder[1]	19	4
Livsmedel	41	8
Övrigt kommersiellt	205	40
Summa hyresintäkter	**516**	**100**
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		7,1 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		5,5 år

1) Varav cirka 2,5 Mkr avser studentbostäder som förmedlas via ett hyreskontrakt.

Förfallostruktu rhyresavtal

31 december 2022

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2023	131	24	38	7%
2024	129	59	70	14%
2025	77	61	96	19%
2026	66	63	94	18%
2027	10	16	27	5%
>2027	44	95	174	34%
Summa	**457**	**318**	**499**	**97%**
Hyresbostäder	176	10	17	3%
Totalt	**633**	**328**	**516**	**100%**
Vakant		40	33	
Totalt		**368**	**549**	

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

nytt. Vi vet att vi kommer att befinna oss på platsen under längre tid, och ser på insatser och investeringar med det perspektivet.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

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. Bland hyresgästerna finns både privata företag och verksamheter inom offentlig sektor: kommunala omsorgsbolag, myndigheter, fackförbund, regioner, ledande företag inom försvarsindustrin, handelsföretag och skolor. Sedan 2020 har Genova privatpersoner som hyresgäster i hyresbostäder. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer Genova ha en större andel hyresgäster i hyresbostäder.

Vid årets utgång hade Genova cirka 460 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5,5 år samt 176 avtal för hyresbostäder. Av totala kontrakterade hyresintäkter uppgick andelen från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster till cirka 52 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 60 procent av kontrakterade hyresintäkter. En stor andel av Genovas hyresavtal för lokaler är inflationssäkrade. Inflationsuppräkningen för 2023 års hyresnivåer är medräknade i tabellen för fastighetsbeståndet nedan och har ökat hyresvärdet med cirka 34 Mkr. Hyreshöjningarna har kunnat genomföras under första kvartalet 2023 och bedöms generellt hanteras väl av hyresgästerna. Genomsnittshyran per kvadratmeter i Genovas fastighetsbestånd understiger 1 500 kr per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet

31 december 2022

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde[5] Mkr	Hyresvärde[5] kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra[2], Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	Driftsöverskott kr/kvm
Per fastighetskategori[1]												
Kommersiella fastigheter	54	207 629	3 777	18 192	271	1304	91,9	249	-69	-330	180	869
Samhällsfastigheter[3]	30	160 437	4 406	27 462	278	1733	96,1	267	-60	-373	207	1293
Summa per fastighetskategori	**84**	**368 067**	**8 183**	**22 233**	**549**	**1491**	**94,0**	**516**	**-128**	**-349**	**388**	**1054**
Per geografi												
Storstockholm	34	165 661	4 001	24 150	261	1577	95,2	249	-59	-358	189	1143
Uppsala	19	85 628	2 248	26 254	141	1646	97,1	137	-36	-417	101	1181
Väst	23	77 832	960	12 340	77	990	89,1	69	-18	-233	50	649
Övrigt	8	38 946	974	25 009	70	1792	89,0	62	-15	-390	47	1206
Summa per geografi	**84**	**368 067**	**8 183**	**22 233**	**549**	**1491**	**94,0**	**516**	**-128**	**-349**	**388**	**1054**
Varav Järngrinden	*21*	*62 226*	*710*	*11415*	*60*	*966*	*88,1*	*53*	*-13*	*-203*	*40*	*648*
Pågående byggnation			1058									
Planerade projekt			1023									
Totalt enligt balansräkning			**10 264**									
Närliggande färdigställda byggnationer[4]	2	6 779	84		19	2 780	100,0	19	-1	-208	17	2 572
Totalt	**86**	**374 846**	**10 348**		**568**	**1515**	**94,2**	**535**	**-130**	**-346**	**405**	**1081**
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			894									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning

2) Ej beaktat hyresrabatter om 15 Mkr

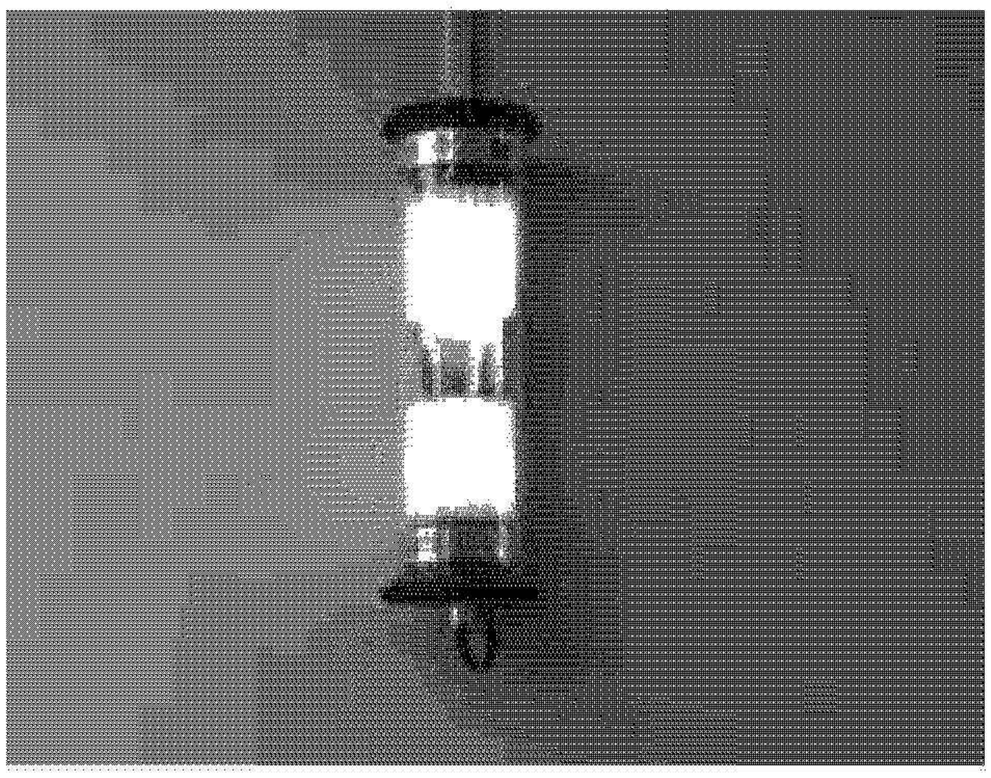
3) Varav 176 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter

4) Avser etapp i projekt i Handelsmannen och Hotell Can Oliver i Palma som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 449 Mkr men per den 31 december är 365 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar.

5) Inflationsuppräkning av 2023 års hyresnivåer är medräknade och har ökat hyresvärdet med cirka 34 Mkr.

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

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN



Transaktion 09222115555474899264[illegible] Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Genovas aktuella intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Intjäningsförmågan baseras på de förvaltningsfastigheter som Genova tillträtt vid årets utgång och hyresavtal per den 1 januari 2023, samt pågående byggnation.

Konsolideringen av Järngrinden som ett dotterföretag har stärkt hyresvärdet med 60 Mkr.

I syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå för förvaltningsverksamheten har nedanstående tabell upprättats. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt samt intjäningsförmågan från byggstartade pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Merparten av bolagets lokalhyror exklusive hyrestillägg är föremål för indexreglering.

Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling". Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor. Fastighetskostnader är bedömningar av normaliserade kostnader på helårsbasis. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolvmånadersperiod, 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 årets utgång.

Bedömd intjäningsförmåga

Mkr	Förvaltnings-fastigheter Genova	Förvaltnings-fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings-fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	489	60	549	99	648
Vakans	-26	-7	-33	-	-33
Hyresintäkter	**463**	**53**	**516**	**99**	**615**
Fastighetskostnader	-116	-13	-128	-13	-142
Driftsöverskott	**348**	**40**	**388**	**86**	**473**
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-8	-29	-	-29
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	9	4	13	4	17
Finansnetto	-205	-13	-218	-50	-268
Förvaltningsresultat	**131**	**23**	**154**	**40**	**194**

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Projektutveckling

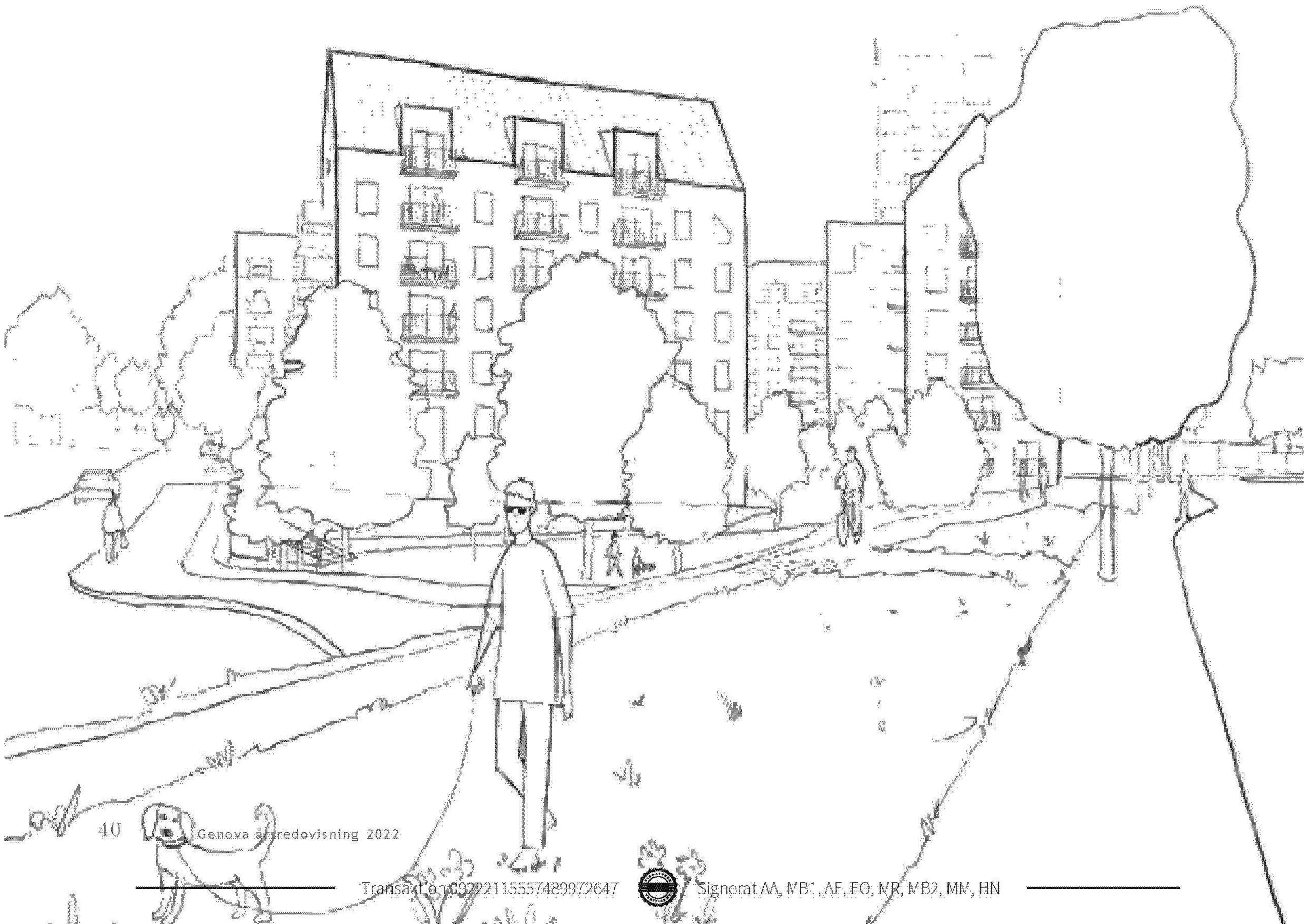
Genomtänkta lösningar och god kvalitet i trygga miljöer. Detta är centrala delar i att skapa attraktiva bostäder och lokaler, liksom hållbara och väl fungerande stadsdelar. Genovas bidrag till staden sker genom en ansvarsfull utveckling och omsorg i alla delar av nybyggnationen. Så skapar vi långsiktigt värde för platserna där vi bygger.

2 081 Mkr
Fastighetsvärde

9 322
Antal bostadsbyggrätter

1,7 Mdkr
Övervärde byggrättsportfölj

999 Mkr
Bedömt hyresvärde



Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, NR, MB2, MM, HN

Vi bygger för att äga och förvalta

Genova utvecklar fastigheter för egen långsiktig förvaltning som en del av en lönsam och hållbar tillväxt i bolaget. Nybyggnadsprojekten utgår till övervägande del från byggrätter skapade från Genovas förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde och omfattar främst utveckling av hyresbostäder, samhällsverksamheter och kommersiella lokaler men även framtida bostadsrätter.

Långsiktig och hållbar projektutveckling

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

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Vårt långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska klimatpåverkan och risker, öka värdet och få bättre lånevillkor. Läs mer om Genovas hållbarhetsarbete på sidorna 50–65 och 147–154.

Fram till och med 2028 planerar Genova att investera cirka 19 Mdkr i pågående och planerad produktion för att färdigställa förvaltningsfastigheter för långsiktigt ägande. Färdigställt värde bedöms uppgå till cirka 22 Mdkr med ett bedömt hyresvärde om 999 Mkr. Genovas projektutveckling omfattar även byggnation av framtida bostadsrätter med planerade investeringar om cirka 7 Mdkr och färdigställda värden om cirka 9 Mdkr.

Som en del av Genovas projektutveckling sker en organisk tillväxt genom Genovas dotterföretag Järngrinden. Järngrinden är ett projektutvecklingsbolag i Västsverige med fokus på byggnation av hyresbostäder och bostadsrätter. Fram till och med 2030 planerar Järngrinden att investera cirka 6 Mdkr i pågående och planerade projekt där färdigställda värden bedöms till cirka 7 Mdkr.

Med beaktande av tids- och planrisk är antaganden om verkligt värde på projekten vid färdigställande av defensiv karaktär. I tabellen på sidan 41 bedöms färdigställda värden uppgå till cirka 48 Tkr per kvadratmeter för hyresbostäder och cirka 66 Tkr per kvadratmeter för bostadsrätter, inklusive föreningslån. Dessa värderingar är rimliga utifrån nu aktuella marknadsvärden på bostäder i kombination med att cirka 65 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Byggrättsportföljen med egenutvecklade byggrätter

Genovas projektportfölj hänför sig i huvudsak till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Vi arbetar tillsammans med kommuner för att möjliggöra utveckling av dessa fastigheter från i huvudsak kommersiell yta till bostäder eller samhällsverksamheter, bland annat genom ett aktivt arbete för att ta fram nya detaljplaner. Per den 31 december 2022 omfattade Genovas projektportfölj, inklusive Järngrindens projektportfölj, cirka 600 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 9 322 bostadsbyggrätter, varav cirka 80 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 20 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2022 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt uppgår till cirka 3,8 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt bedöms per 31 december 2022 ha ett bokfört värde om cirka 2,1 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,7 Mdkr vid rapportperiodens utgång. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning.

Järngrindens koncern innehåller cirka 2 300 bostadsbyggrätter främst belägna

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

i västra och södra Sverige omfattande en uthyrbar yta om cirka 140 000 kvm. Dessa byggrätter har inte externvärderas och är exkluderade ur det övervärde som Genova bedömer finns utöver balansräkningen. Ambitionen framöver är att Järngrindens byggrätter ska externvärderas för att även illustrera Järngrindens övervärde som blir en del av Genovakoncernen långsiktigt.

Pågående byggnation

Den 31 december 2022 hade Genova pågående byggnationer till ett bokfört värde om 1 058 Mkr, varav 197 Mkr avser pågående byggnation för bostadsrätter samt hyresrättsprojekt som frånträddes i januari 2023.

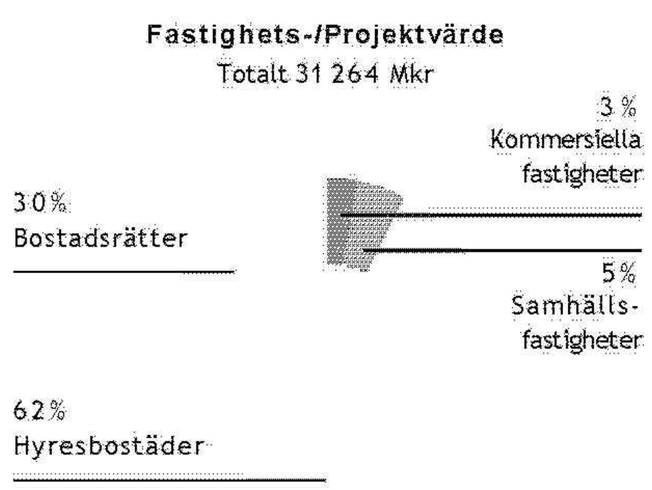
Utöver byggnationen av hyresbostäder i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro pågår även byggnation av ett hotell i Palma, Mallorca. Färdigställda projekt på våra kärnmarknader kommer fortsätta att ägas och förvaltas av Genova.

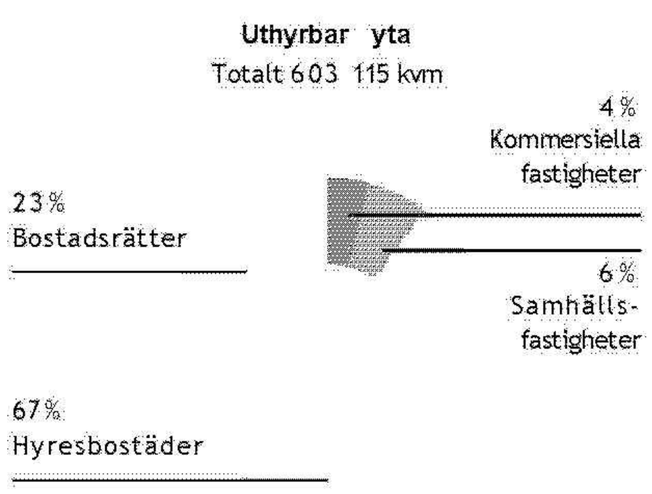
I Norrtälje inkluderar det pågående projektet Handelsmannen 1 två kvarter innehållande ett äldreboende med 80 bostäder, en förskola samt 408 hyresbostäder. Under tredje kvartalet 2022 skedde de första inflyttningarna omfattande 66 hyresbostäder i den första etappen, efterföljt av 33 hyresbostäder samt äldreboende innehållandes 80 bostäder och förskola under det fjärde kvartalet.

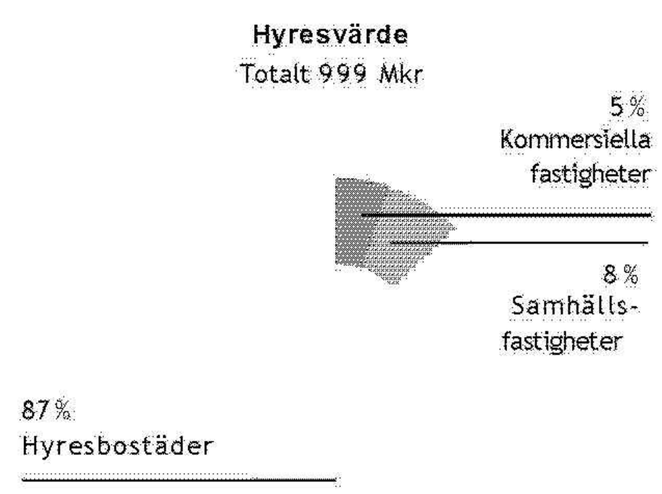
Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta, granne med kommunhuset och i direkt anslutning till tågstationen. Projektet genomförs i ett joint venture med Redito och avser nyproduktion av 284 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om drygt 17 000 kvm där de första inflyttningarna beräknas ske under andra kvartalet 2023. Som pågående projekt redovisas 142 hyresbostäder om cirka 8 600 kvm, vilket motsvarar Genovas ägarandel.

Projektet Korsängen i Enköping omfattar 160 hyresbostäder med en

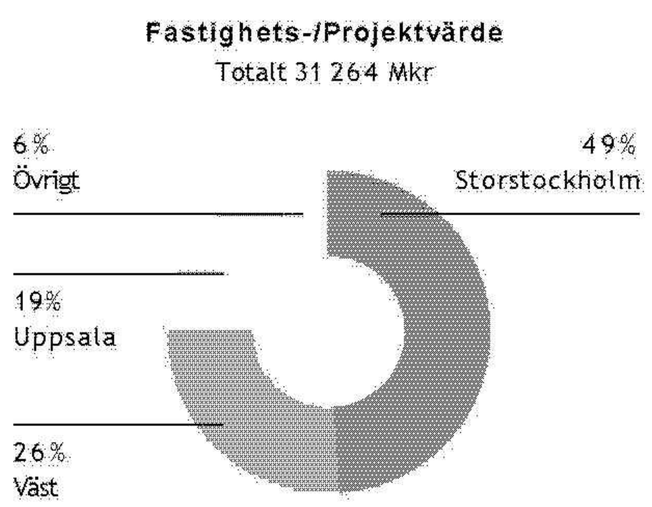
Projektutveckling per fastighetskategori
31 december 2022

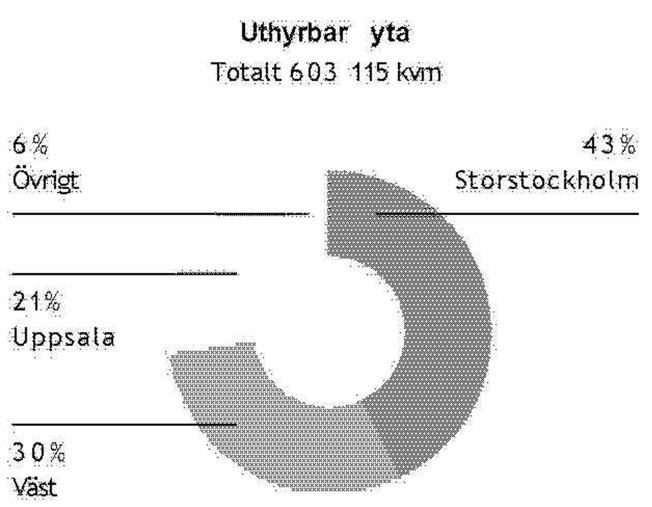


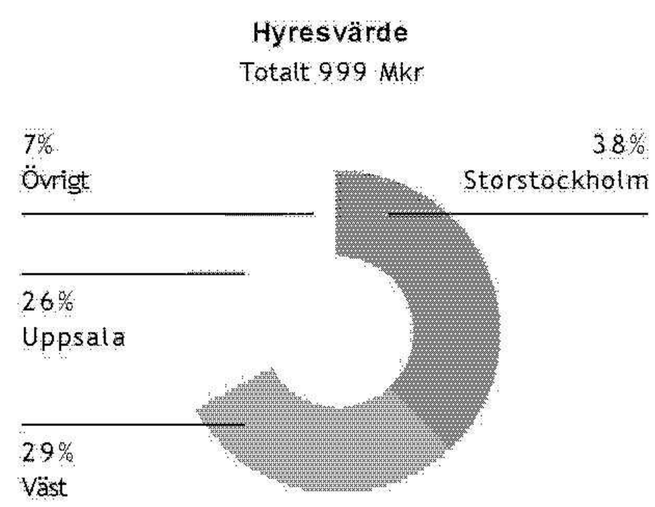




Projektutveckling per geografi
31 december 2022







Transaktion 09222115553471899/2647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

uthyrningsbar yta om drygt 8 000 kvm. Korsängen ligger i direkt anslutning till Genovas förvaltningsfastigheter Kryddgården 6:3 och Kryddgården 6:5, vilket innebär att det färdigställda projektet ökar storleken på förvaltat bestånd i Enköping.

I Palma, Mallorca, färdigställs ett hotell innehållande 40 rum med inflyttning under det andra kvartalet 2023. Projektet är beläget centralt i Palma och är uthyrt till Nobis som också hyr det under 2021 färdigställda hotellet i samma område.

Detaljplanen för Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunna i Upplands-Bro kommun vann laga kraft under året och byggstart påbörjades under fjärde kvartalet. Den första etappen omfattar 131 bostäder, en livsmedelsbutik och en grundskola F-9. Genova har tecknat avsiktsförklaringar med Axfood och Raoul Wallenbergskolan om långa avtal för att driva verksamhet i lokalerna. Total beräknad uthyrbar yta för hela projekt Viby vid färdigställande beräknas till cirka 70 000 kvm och kommer omfatta omkring 850 bostäder. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

Genovas dotterföretag Järngrinden hade vid årets utgång pågående projekt i Borås och Mark innehållande 36 bostadsrätter och 92 hyresbostäder. Hyresbostäderna är sedan tidigare avtalade om avyttring och har frånträtts efter årets utgång. Utöver detta har Järngrinden pågående projekt i Borås via joint venture där Järngrindens andel uppgår till 72 hyresbostäder och 24 bostadsrättstomter. Samtliga pågående projekt i Järngrindens koncern kommer att färdigställas och överlämnas under 2023.

Pågående byggnation
31 december 2022

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm: Bostäder	Uthyrbar yta, kvm: Lokaler	Fastighetsvärde[1]: Mkr	Fastighetsvärde[1]: kr/kvm	Hyresvärde: Mkr	Hyresvärde: kr/kvm	Investering, Mkr: Bedömd	Investering, Mkr: Upparbetad	Bokfört värde[2], Mkr
Handelsmannen 1[3]	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q2 2023/ Q2 2024[4]	309	16 238	-	759	46 742	31	1 906	600	165	372
Segerdal[5]	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q2 2023/ Q1 2025[6]	142	8 616	368	449	49 978	20	2 236	411	135	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1/Q3 2024	160	8 031	244	389	47 009	19	2 283	375	145	150
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	290	87 879	13	3 800	247	191	213
Viby, Etapp 1[7]	Upplands-Bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1693	492	47 213	22	2 132	429	85	85
Viby, Etapp 1[7]	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	306	54 000	15	2 600	244	40	40
Järngrinden[8]		Egen förvaltning[9]			164	9 020	-	309	34 229	15	-	258	110	110
Järngrinden[8]		BRF			60	2 486	-	148	59 359	-	-	123	87	87
Summa pågående byggnationer					**1006**	**56 419**	**7 975**	**3 142**	**48 786**	**134**	**2 169**	**2 687**	**958**	**1057**

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Bokfört värde i helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen.

3) 99 lägenheter färdigställdes 2022 vars andel av projektet har övergått från pågående projekt till förvaltningsfastighet.

4) 63 lägenheter kommer färdigställas under andra kvartalet 2023.

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

6) Cirka 35 procent av hyresrätterna färdigställs under andra kvartalet 2023 i en första etapp.

7) Projekt Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning.

8) Järngrinden är ett dotterföretag där Genova äger 51 procent. I tabellen redovisas Järngrindens helägda samt ekonomiska andel av delägda projekt under produktion.

9) Järngrindens hyresbostäder som var under pågående produktion vid kvartalets utgång har färdigställts och fränträtts under första kvartalet 2023 och är inte längre en del av koncernen.

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

Transaktion 09222115556748992647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Planerade projekt
31 december 2022

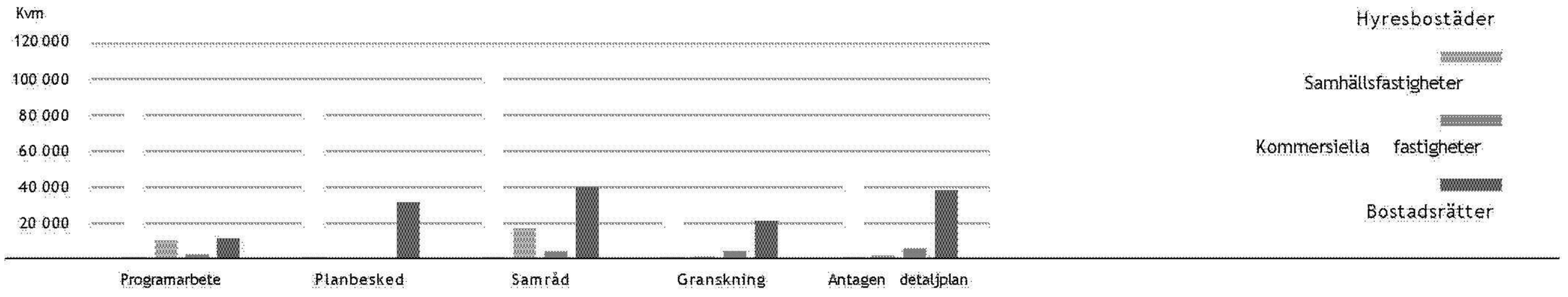
Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm: Bostäder	Uthyrbar yta, kvm: Lokaler	Fastighetsvärde[1]: Mkr	Fastighetsvärde[1]: kr/kvm	Hyresvärde: Mkr	Hyresvärde: kr/kvm	Investering, Mkr: Bedömd	Investering, Mkr: Upparbetad	Bokfört värde[2], Mkr
Per kategori										
Hyresbostäder	6 125	354 672	-	17 090	48 186	771	2 173	14 590	555	608
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 356	44 942	64	2 125	1 128	35	35
Kommersiella fastigheter	-	-	15 334	536	34 947	30	1 961	518	32	34
Bostadsrätter	2 006	138 549	-	9 140	65 971	-	-	7 299	318	346
Summa per kategori	**8 316**	**507 635**	**31 085**	**28 122**	**52 201**	**865**	**2 161**	**23 535**	**941**	**1023**
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	2 028	115 964	17 292	7 162	53 744	315	2 365	6 021	287	327
Uppsala	1 635	88 745	11 825	4 548	45 224	218	2 171	3 891	87	97
Väst	2 122	137 043	1 968	6 074	43 694	276	1 984	5 268	231	231
Övrigt	525	27 335	-	1 198	43 831	55	2 028	1 057	18	23
Summa per geografi	**6 310**	**369 087**	**31 085**	**18 982**	**47 435**	**865**	**2 161**	**16 236**	**622**	**677**
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 346	92 073	-	6 593	71 608	-	-	5 175	202	230
Uppsala	219	11 030	-	591	53 584	-	-	496	10	10
Väst	401	30 696	-	1 728	56 292	-	-	1 419	105	105
Övrigt	40	4 750	-	228	48 000	-	-	209	1	1
Summa per geografi	**2 006**	**138 549**	**-**	**9 140**	**65 971**	**-**	**-**	**7 299**	**318**	**346**
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 374	208 037	17 292	13 755	61 044	315	2 365	11 196	489	557
Uppsala	1 854	99 775	11 825	5 139	46 050	218	2 171	4 387	96	106
Väst	2 523	167 739	1 968	7 802	45 973	276	1 984	6 687	336	336
Övrigt	565	32 085	-	1 426	44 448	55	2 028	1 266	19	24
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	**8 316**	**507 635**	**31 085**	**28 122**	**52 202**	**865**	**2 161**	**23 535**	**941**	**1023**
Varav Järngrinden, Egen förvaltning	1 649	97 873	1 038	4 415	44 636	197	1 995	3 754	231	231
Varav Järngrinden, BRF	401	30 696	-	1 728	56 292	-	-	1 419	105	105
Varav Järngrinden, Totalt	**2 050**	**128 569**	**1 038**	**6 143**	**47 396**	**197**	**1 995**	**5 173**	**336**	**336**

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Bokfört värde i helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen.

I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel för delägda fastigheter. Fastigheter där Genova äger mer än 50 procent redovisas som helägda. Planerade projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta
31 december 2022



Transaktion 09222115555474899/2647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Projekt i pågående byggnation

Segerdal, Knivsta

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

Kategori: Hyresbostäder, kommersiella fastigheter.

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

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

Inflyttning: Från och med andra kvartalet 2023.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.

Handelsmannen 1, Norrtälje

Fastighet: Norrtälje Handelsmannen 1 / Journalisten 1.

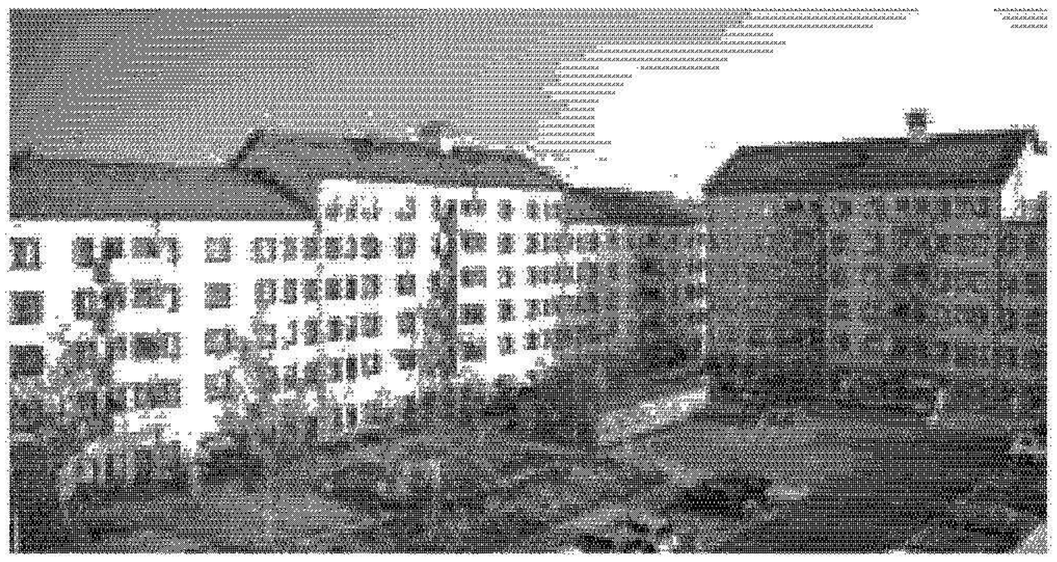
Kategori: Samhällsfastigheter, hyresbostäder.

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

Utveckling: Ett äldreboende, bestående av 80 äldrebostäder, en förskola med 125 platser samt cirka 400 hyresbostäder. Genova har tecknat ett 15-årigt avtal med Norlandia som kommer att driva äldreboendet och förskolan. Första etappen flyttades in under 2022.

Inflyttning: Från och med tredje kvartalet 2022.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.



Korsängen, Enköping

Fastighet: Korsängen 20:2 & 20:3, Enköping

Kategori: Hyresbostäder

Bakgrund: Genova förvärvade projektfastigheten i Enköping under 2020 och där byggnationen påbörjades i början av 2021. Projektet Korsängen i Enköping omfattar 185 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om drygt 8 000 kvm. Korsängen ligger i direkt anslutning till Genovas förvaltningsfastigheter Kryddgården 6:3 och Kryddgården 6:5, vilket innebär att det färdigställda projektet ökar storleken på förvaltat bestånd i Enköping.

Utveckling: 160 hyresbostäder.

Inflyttning: Från och med första kvartalet 2024.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.

Viby, Upplands-Bro

Fastighet: Viby 19:3

Kategori: Samhällsfastigheter, hyresbostäder, kommersiella lokaler.

Bakgrund: 2014 förvärvade Genova fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro. Den totala ytan omfattar cirka 110 000 kvm och ambitionen är att skapa en ny hållbar stadsdel med skola, butiker, service och bostäder. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

Utveckling: Cirka 850 bostäder, dagligvaruhandel, övrig handel, skola, förskola. Den första etappen omfattar 131 bostäder, en livsmedelsbutik och en grundskola. Genova har tecknat avsiktsförklaringar med Axfood och Raoul Wallenbergskolan om långa avtal för att driva verksamhet i lokalerna.

Inflyttning: Från och med andra kvartalet 2026.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.

Transaktion 09222115537489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Joint ventures

En del av Genovas verksamhet är också investeringar i joint ventures för att på så sätt få tillgång till fler attraktiva kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter med möjlighet till projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler.

Per den 31 december 2022 ägde Genova 50 procent av andelarna i fem olika joint ventures samt ägde indirekt 49 procent av ett antal intresseföretag via ägandet i Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 20 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 1 788 Mkr varav Genovas andel uppgår till cirka 894 Mkr. Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgår till cirka 1 600 fördelat på cirka 106 000 kvm.

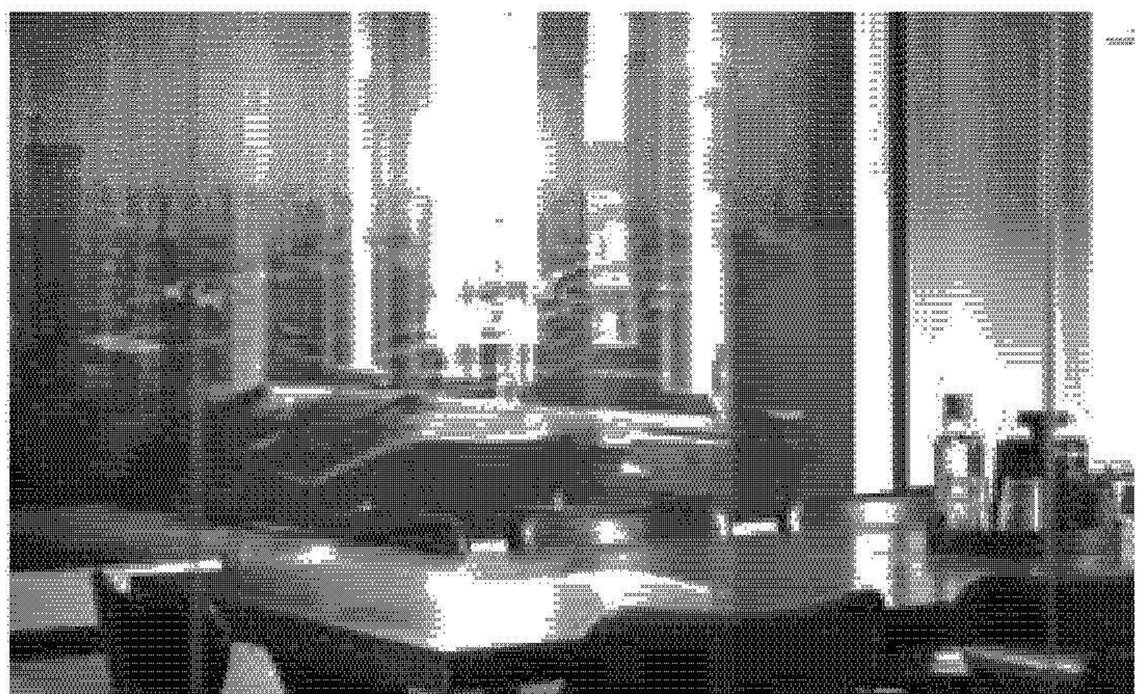
Under det första kvartalet 2022 bildades ett gemensamt joint venture med Green Group som under året tillträdde tre kommersiella fastigheter i entréområdet till Åkersberga centrum. Fastigheterna omfattar drygt 14 000 kvm i ett, av kommunen utpekat, kommande omvandlingsområde. I april 2022 utökades samarbetet med Green Group genom ett gemensamt förvärv av två projektfastigheter i utvecklingsområdet Södra Veddesta i Järfälla. De förvärvade fastigheterna omfattar cirka 13 000 kvm där en planprocess kommer att initieras för utveckling av främst hyresbostäder med en potentiell volym om cirka 45 000 kvm ljus BTA.

Under det fjärde kvartalet 2022 förvärvade Genova ytterligare 1 procent av aktierna i Järngrinden för 13 Mkr. I och med förvärvet blir Järngrinden ett dotterföretag som med tillhörande ägarandelar i intresseföretag konsolideras i Genovakoncernen från och med tillträdet den 31 december 2022.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag
31 december 2022

				Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, kvm
Andel av Järngrindens intressebolag	49	259	Västsverige	5	256	398	28 166
SBBGenova Gåshaga	50	114	Stockholm	1	200	385	23 000
SBBGenova Nackahusen	50	81	Stockholm	4	219	192	11 970
GenovaFastator	50	22	Stockholm	1	107	175	9 625
GenovaRedito	50	69	Knivsta	2	14	142	8 984
Greenova	50	11	Stockholm	5	99	285	24 150
		556		**18**	**894**	**1577**	**105 895**

Transaktion 09222115aab/4899/2647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN



Transaktion 09222115557474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

JÄRNGRINDEN BLIR DEL AV GENOVA

Vid årets slut införlivades fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden som dotterföretag till Genova, som en följd av att Genova förvärvade ytterligare aktier i bolaget. Järngrinden driver sin verksamhet i Västsverige och med Genova som huvudägare är planen att fortsätta växa med förvärv och utveckling på intressanta tillväxtorter.

Fortsatta tillväxtmöjligheter i Västsverige

•

Sedan Genova blev delägare i Järngrinden 2021 har det västsvenska bolaget genomfört ett antal förvärv av kommersiella fastigheter med förädlingspotential, utöver att fortsätta sin verksamhet inom projektutveckling. Detta har transformerat Järngrinden till ett bolag med en väsentligt större andel förvaltningsfastigheter vilket för Genova ökar behovet av transparens av innehavet, något som uppnås genom konsolideringen. Med Järngrinden har Genova etablerat sig som en relevant aktör i Västsverige med en väl fungerande plattform med goda förutsättningar för fortsatt tillväxt på intressanta tillväxtorter såsom Göteborg, Borås, Kungsbacka, Varberg och Halmstad.

”En grund som Genova och Järngrinden har gemensamt är ett tydligt fokus på kvalitet.

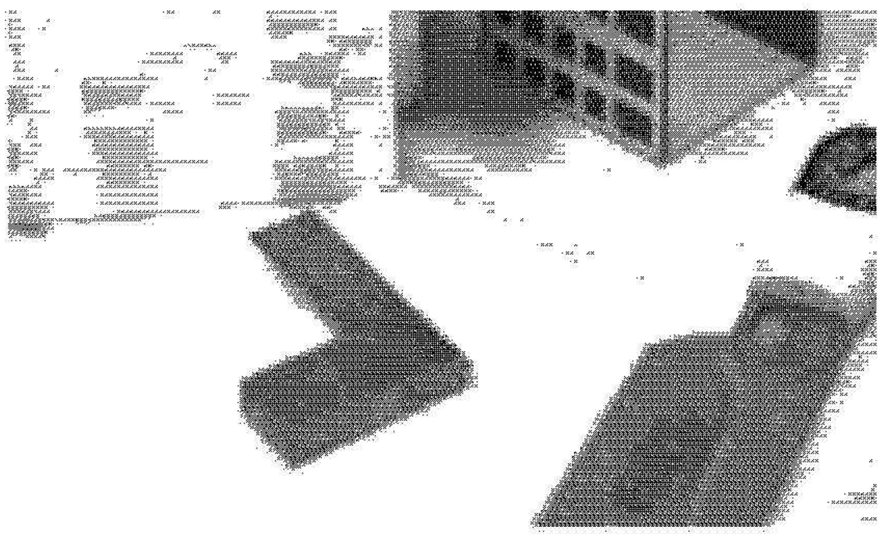
40 år av fastighetsveckling

•

Järngrinden, som bildades 1981, är baserat i Borås med 14 anställda och arbetar med bostadsutveckling genom hela kedjan från markköp, genom detaljplaneprocess till byggande och i förekommande fall avyttring. Inriktningen ligger främst på moderna fastigheter i attraktiva lägen – huvudsakligen bostäder men också industri- och logistikfastigheter.

”Hittills har vi uppfört mer än 2 000 unika bostäder, främst i Västsverige, och vår 40-åriga erfarenhet av att bygga och utveckla fastigheter har lärt oss hur vi ska tillgodose högt ställda krav med ett lyckat resultat”, berättar Patrik Ivarson, VD för Järngrinden.

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN



Den övergripande strategi som präglar Järngrinden är att bostäder är en basprodukt som alltid kommer att behövas. Järngrinden ser som sin uppgift att navigera och placera bolaget rätt i bostadsmarknaden – både vad gäller marknader liksom segment och målgrupper. Behovet av bostäder är stadigt växande – inte bara för att vi blir fler utan också sliter ut de befintliga bostäderna.

Tydligt fokus på kvalitet

En utgångspunkt Järngrinden arbetar med är att bostäderna ska vara inom räckhåll för människor med normala inkomster. Hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, ska utvecklas och byggas med ett personligt engagemang och samhällsansvar för en bred målgrupp. Val av upplåtelseform beror på specifika förhållanden i varje projekt.

En grund som Genova och Järngrinden har gemensamt är ett tydligt fokus på kvalitet. En medveten och positiv effekt i att arbeta med en hög kvalitet genom hela processen är att uppnå långsiktig hållbarhet som främjar både klimat, människor och ekonomi.

Flerårigt samarbete

Genova och Järngrinden har samarbetat under ett antal år och ledningarna, som känner varandra sedan lång tid tillbaka, delar samma värderingar och framtidsambitioner.

Fakta Järngrinden

Bildades
1981

Geografisk närvaro
Göteborg, Borås, Kungsbacka, Varberg och Halmstad med flera orter i Västsverige.

Bostäder i produktion
224

Projektportfölj
Närmare 140 000 kvm bostadsyta

Bostadsbyggrätter
Cirka 2 300

”Vi är glada att vi genom förvärvet kan ta nästa steg i vårt partnerskap och införliva Järngrinden i Genovakoncernen som ett dotterföretag. Järngrinden har en stabil och växande verksamhet med förvaltningsfastigheter och lönsam projektutveckling i Västsverige som linjerar mycket väl med Genovas strategi och ambitioner. Vi har också som plan att på sikt utnyttja optionerna att förvärva även resterande del av Järngrinden”, berättar Michael Moschewitz, VD för Genova.

”Med Genova som delägare har Järngrinden, trots de utmanande tiderna, än mer kunnat utnyttja marknadsläget och vara aktiva med förvärv och utveckling. Jag och även mina kollegor på Järngrinden trivs dessutom väldigt bra med att ha Genova som delägare i bolaget och ser fram emot att fortsätta utvecklas tillsammans”, kommenterar Patrik Ivarson.

Vid årsskiftet hade Järngrinden cirka 224 bostäder i produktion och har precis startat ett nytt affärsområde som erbjuder skräddarsydda helhetslösningar för storskaliga moderna byggnader för industri och logistik. Järngrinden har en kassaflödesgenererande fastighetsportfölj om cirka 1 150 Mkr och en projektportfölj omfattande närmare 140 000 kvm bostadsyta, fördelat på cirka 2 300 bostadsbyggrätter.

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Hållbarhetsrapport 2022

Genova driver verksamheten med hållbarhet som kompass och vi tar ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare med ett långsiktigt perspektiv. Vi utgår från vår vision att skapa och långsiktigt förvalta attraktiva och hållbara miljöer. Viktiga komponenter är energieffektiviseringar, miljöcertifiering av fastigheter, grön finansiering och social hållbarhet. Under 2022 arbetade vi vidare med att utveckla Genovas hållbarhetsarbete och vi stärkte möjligheten till olika gröna finansieringsformer.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Hållbarhet för Genova

Under 2021 genomförde Genova en väsentlighetsanalys och utvecklade en ny hållbarhetsstrategi som började implementeras under 2022. Väsentlighetsanalysen och hållbarhetsstrategin är grunden för Genovas hållbarhetsarbete och definierar vad hållbarhet betyder för bolagets verksamhet. Genovas hållbarhetsstrategi och övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt.

Hållbarhetsstrategi och styrning

Hållbarhetsstrategin är indelad i tre övergripande områden; att bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat, långsiktig stadsutveckling samt att bedriva en hållbar affärsverksamhet. De tre områdena har i sin tur målsättningar där vi i början av 2022 fastställde två delmål:

- All nyproduktion ska vara miljöcertifierad. Därutöver ska alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt miljöcertifieras fram till utgången av år 2023.
- Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023.

Därutöver beslutades att Genova ska ansluta sig till Science Based Target och senast vid utgången av 2023 sätta ambitiösa och vetenskapliga klimatmål i syfte att nå Parisavtalets målsättning att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader. Mer om arbetet för att uppnå våra hållbarhetsmål kan läsas på kommande sidor. Information om väsentlighetsanalysen återfinns i avsnittet Hållbarhetsnoter på sidan 148.

Genovas uppförandekod fungerar som ett övergripande ramverk för bolagets policyer och har godkänts av styrelsen. Uppförandekoden gäller för alla våra affärsrelationer och hela vår verksamhet. Den innehåller regler och riktlinjer för hur vi ska agera professionellt och etiskt i kontakter med kunder, leverantörer, entreprenörer och andra aktörer. Uppförandekoden bygger på FN Global Compacts tio principer och inkluderar att vi följer försiktighetsprincipen och respekterar mänskliga rättigheter. Under 2022 utbildades medarbetarna i uppförandekoden och samtliga medarbetare har skrivit under uppförandekoden.

Under året har vi utarbetat en uppförandekod för leverantörer som bygger vidare på Genovas uppförandekod. Vi inkluderar uppförandekoden för leverantörer i nya och uppdaterade leverantörsavtal. Vi arbetar med att utveckla strategiska partnerskap med leverantörer och andra intressenter kring hållbarhet för att på ett effektivt sätt kunna nå upp till våra kunders och investerares ständigt ökande krav och förväntningar inom hållbarhet.

Genovas styrelse bär det strategiska ansvaret för att utveckla, godkänna och uppdatera Genovas hållbarhetsstrategi, policyer och målsättningar. VD bär det operativa ansvaret för att säkerställa att hållbarhetsstrategin, policyer och målsättningar efterlevs i verksamheten, med stöd av ledningsgruppen. Genova saknar idag en process (due diligence) för att identifiera och hantera negativ påverkan på hållbarhet. I och med att det kommer nya lagkrav på hållbarhetsrapportering som omfattar krav avseende detta kommer vi att på sikt implementera en process för tillbörlig aktsamhet framöver. Vi kommer även att se över hur ansvaret för hållbarhet är fördelat i organisationen samt hur vi säkerställer rätt kompetens inom hållbarhet på berörda funktioner i verksamheten. Idag får våra medarbetare kontinuerlig utbildning i hållbarhet för att säkerställa att de förstår hur de genom sina roller påverkar arbetet och verksamheten, samt att de utgör en nyckel i att uppnå verksamhetens hållbarhetspolicy och mål.

Uppföljning av hållbarhetsarbetet sker regelbundet varje år och rapporteras till koncernledning och styrelse inför att hållbarhetsrapporten ska godkännas av desamma. Informationen redovisas sedan externt i årsredovisning och på hemsidan.

Transaktion 09222115555474899264[illegible] Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Hållbarhetsmål

- All nyproduktion ska vara miljöcertifierad. Därutöver ska alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt miljöcertifieras fram till utgången av år 2023.
- Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023.

Genovas hållbarhetsstrategi

Vision

Vi skapar och förvaltar attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt

Fokusområden

Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat

1. Minimera våra utsläpp och anpassa samhället för ett förändrat klimat
2. Miljöcertifiera nyproducerade och befintliga fastigheter
3. Öka cirkulariteten vid nyproduktion och förvaltning av våra fastigheter
4. Bidra till att öka den biologiska mångfalden där vi verkar

Långsiktig stadsutveckling

1. Planera och utveckla stadsdelar och byggnader som är trygga, inkluderande och trivsamma
2. Bygga och förvalta bostäder tillgängliga för många och för livets olika skeden
3. Vara aktiva i lokalsamhället i samarbete med ideella organisationer

Bedriva en hållbar affärsverksamhet

1. Ställa krav och följa upp hållbarheten i vår leverantörskedja
2. Motarbeta korruption i verksamheten och i våra affärsrelationer
3. Bidra till medarbetarnas professionella och personliga utveckling
4. Säkerställa en jämställd och inkluderande arbetsplats

Globala mål

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

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MW, HN

Transaktion 09222115557481899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat

Som ett producerande och förvaltande fastighetsbolag har Genova både ett ansvar och en möjlighet att arbeta för att kunna uppnå en minskad klimatpåverkan. Vi är måna om att de fastigheter vi utvecklar byggs på ett hållbart sätt och att förvaltningen bedrivs effektivt för att bidra till att minska koldioxidbelastningen. Vi arbetar löpande för att utvärdera metoder och kommer att sätta vetenskapligt klimatmål under 2023.

Begränsa klimatförändringen och minska energiförbrukningen

Bygg- och fastighetsbranschen har en relativt stor påverkan på klimatet, både genom nybyggnation och förvaltning av fastigheter. I Sverige står bygg- och fastighetsbranschen för drygt en femtedel av Sveriges totala territoriella växthusgasutsläpp, och svenska byggnader står för cirka 40 procent av landets energianvändning avseende uppvärmning och el. Samtidigt som utsläppen från branschen måste minska, är det viktigt att hänsyn tas till landets växande befolkning och det stora behovet av nybyggnation och bostäder.

Som ett producerande och förvaltande fastighetsbolag har Genova både ett ansvar och en möjlighet att påverka vår energianvändning för att kunna uppnå en minskad klimatpåverkan. Med vårt blandade fastighetsbestånd, med varierande ålder och byggnadsår, skiljer sig energiförbrukningen åt mellan våra fastigheter. Äldre fastigheter står för en högre energianvändning än nybyggda byggnader, vilket särskilt gäller uppvärmning och varmvatten. Det uppskattas att cirka 90 procent av dagens fastigheter i Sverige kommer stå kvar år 2050. Därför är det viktigt att energieffektivisera och anpassa våra befintliga fastigheter genom ombyggnation för att minska den totala energiförbrukningen i beståendet och för att säkerställa att fastigheterna uppfyller framtidens krav på klimatprestanda.

Genova följer upp energianvändning i fastighetsbeståndet och granskar löpande möjligheter till minskad energianvändning. Åtgärder som vidtagits är installation av rörelsestyrda belysningssystem, solceller på tak och bergvärme. Syftet är att både uppnå hållbarhetsmål och god lönsamhet. Tillägg eller enklare anpassningar införs även i vårt befintliga fastighetsbestånd, medan insatser som kräver en större investering sker i våra nyproducerade fastigheter.

Vi ser en ökad vilja och ambition hos våra hyresgäster att i samverkan arbeta för att förbättra fastigheternas miljöprestanda. För oss som fastighetsägare innebär detta att möjliggöra för fastigheter med en lägre klimatpåverkan, medan det som hyresgäst i stället är viktigt att fundera kring hur fastigheten utnyttjas och används. Genom gemensamma insatser och åtgärder kan vi påverka fastighetsförvaltningen och utnyttjandet av fastigheterna i en mer hållbar riktning, för att på så sätt bidra till att skapa förändring. Som ett led i detta erbjuder vi gröna hyresavtal, vilket innebär att hyresgästen tillsammans med Genova sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en bättre miljö.

Användningen av hybridbilar och elbilar ökar och installation av laddstolpar sker vid nyproduktion. I befintliga, äldre fastigheter är eltillgången ofta begränsad, vilket vi försöker lösa genom att införa en smart laddinfrastruktur där elen kan räcka till fler; ett system som mäter effektuttaget i laddstolparna och fördelar tillgänglig el mellan stolparna.

I början av 2022 beslutade Genova att sätta ett Science-Based Target före slutet av 2023. Under 2022 formulerades ett klimatmål som sändes till Science-Based Target Initiatve för validering i slutet av året. Vi arbetat akivt med att minska bolagets klimatpåverkan och köper idag in förnyelsebar el till samtliga av våra fastigheter. Vårt fortsatta arbete för att minska våra utsläpp kommer ske i samarbete med våra fjärrvärmeleverantörer för att minska utsläppen från fjärrvärmekonsumtion. Parallellt kommer vi att arbeta för att successivt fortsätta öka energieffektiviteten i våra byggnader.

Klimatanpassning

Ett förändrat klimat medför mer extremväder, höjda havsnivåer och förändrade vädermönster, vilket redan idag kan påverka fastigheter och byggnader negativt. För att förebygga eventuella framtida skador behöver fastigheterna och byggnaderna därför anpassas till dessa förändringar. För Genova som är en långsiktig fastighetsägare är det även

Transaktion 09222115bab4899264f Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

viktigt att fastighetsbeståndet kan nyttjas under lång tid.

Konsekvenserna av klimatförändringarna är synliga redan idag och bolaget behöver därför börja vidta åtgärder för att minska risken för negativ påverkan på fastigheter och verksamhet. Klimatanpassning har även lyfts som en viktig fråga av våra intressenter, där särskilt kommunerna anser att detta är en av de viktigaste hållbarhetsaspekterna för Genova att beakta i hållbarhetsarbetet framöver.

Idag fokuseras arbetet med klimatanpassning på att planera områden och uppföra fastigheter som tar hänsyn till ett förändrat klimat för det aktuella området. Det innebär främst att ta hänsyn till förändrade nederbördsmönster, men även att ta hänsyn till framtida havsnivåhöjning när vi bygger i kustnära områden. Genova kommer att påbörja översyn hur det befintliga beståndet kan påverkas av ett förändrat klimat och vidta åtgärder för att minska våra klimatrelaterade risker.

Miljöcertifiering av fastigheter

Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter och långsiktigt förvaltade fastigheter i beståndet för att möta kund- och investerarkrav, minska vår negativa påverkan, öka vår positiva påverkan, öka värdet av fastigheten och möjliggöra bättre lånevillkor. I början av 2021 beslutades att alla långsiktigt förvaltade fastigheter ska vara miljöcertifierade före slutet av 2023. Certifieringarna utgör även ett viktigt verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning med tydlig målstyrning, vilket bidrar till att förbättra fastigheternas miljöprestanda. Vi ser också att ett ökat fokus på miljöcertifieringar driver på branschens utveckling mot mer hållbara och energieffektiva lösningar, vilket i sin tur främjar och underlättar hållbar byggnation och förvaltning.

Våra 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 och LEED. Vår målsättning är även att befintliga fastigheter ska miljöcertifieras i enlighet med standarden Miljöbyggnad iDrift. Standarden har direkt eller indirekt koppling till flera av de svenska miljömålen och FN:s globala mål kopplat till byggnader och förvaltning. Certifieringen utgör en kvalitetsstämpel och omfattar fem områden: inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick. Efter att samtliga områden utvärderats certifieras fastigheten med betyget brons, silver eller guld, där vi har som ambition att uppnå minst silver för våra fastigheter.

Cirkulär ekonomi

Byggbranschen är en av de branscher som generar mest avfall, och står för cirka 35 procent av allt avfall som genereras i Sverige, samt cirka 22 procent av allt farligt avfall. Detta förklaras delvis av att det krävs mycket resurser för nybyggnation, renovering och förvaltning.

Genova är involverade i såväl förvärv av fastigheter som renoveringar av befintliga objekt och nybyggnation. Det innebär att vi har flera processer och aktiviteter i verksamheten som kräver material och genererar avfall av olika kvalitéeter och kvantiteter. Den mest materialkrävande och avfallsgenererade aktiviteten som relaterar till vår verksamhet är utvecklingsprojekten som vi är beställare av, vilka ligger uppströms i vår värdekedja. Både rivningen och renoveringen av befintliga byggnader genererar byggavfall som även kan inkludera farligt avfall i form av asbest och andra liknande material. Rivningsavfallet hanteras av en tredje part specialiserad på rivnings- och byggavfall. Förberedandet av marken genererar avfall i form av asfalt, gråberg eller förorenad jord i de fall marken tidigare förorenats från industriell verksamhet. Uppförandet av nya byggnader både kräver nytt byggmaterial samt genererar byggavfall, främst i form av spillmaterial.

Förvaltningen av våra befintliga fastigheter kräver både mindre resurser och generar mindre avfall än utvecklingsprojekten. Där är det primärt våra hyresgäster nedströms i vår värdekedja som genererar hushållsavfall från sina verksamheter, där vi i vissa fall ansvarar för bortskaffande av avfallet beroende på hyresavtalet. Bortskaffandet och avfallshanteringen sker ofta av kommunala avfallsbolag eller större avfallsentreprenörer. Vid renovering av befintliga fastigheter generas byggavfall och spillmaterial som hanteras av byggentreprenören.

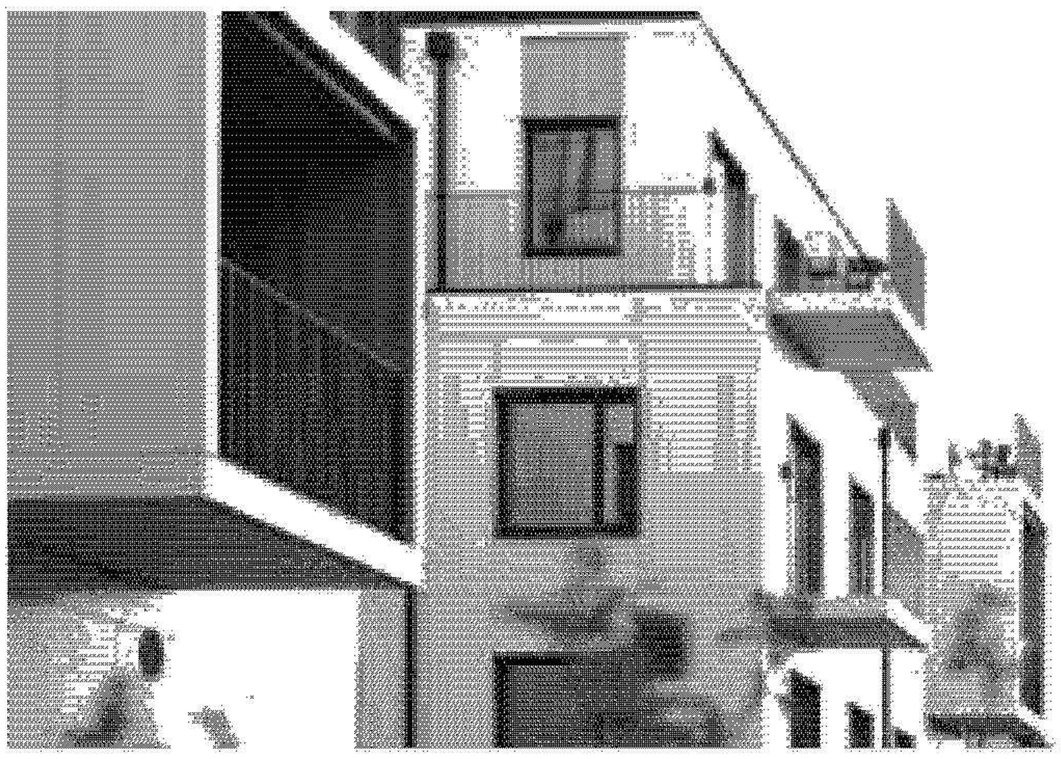
Genova har ambitionen att öka andelen ingående material som är återanvänt och återvunnet, samt minska, återanvända och återvinna mer av vårt avfall. Vi har under de senaste två åren samlat in data på avfall som genereras i våra fastigheter samt våra utvecklingsprojekt. Det är i dagsläget svårt att samla in avfallsdata med god kvalitet, vilket har gjort det utmanade att arbeta för att minska avfallet. Vi kommer framåt arbeta för att öka kvaliteten och tillförlitligheten på vår avfallsdata.

Biologisk mångfald

Byggnation och förvaltning av fastigheter kan påverka den biologiska mångfalden både direkt, genom till exempel urbanisering, och indirekt i leverantörskedjan. Den förändrade miljön som uppstår vid byggnation kan både störa de befintliga ekosystemen, samt resultera i en minskad eller förändrad artrikedom. Det finns även en risk för att skador som uppkommit på exempelvis vegetationen under ett byggnadsarbete inte upptäcks förrän byggnadsföretaget färdigställt arbetet och inte längre är kvar i området, vilket kan innebära fördröjda eller uteblivna åtgärder.

För Genova är det viktigt att förbättra den biologiska mångfalden i de områden som påverkas av bolagets verksamhet, samtidigt som vi bidrar till att skydda den biologiska mångfalden i hela vår värdekedja. Genova har därför som målsättning att bidra till att öka den

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN



Svanenmärkning

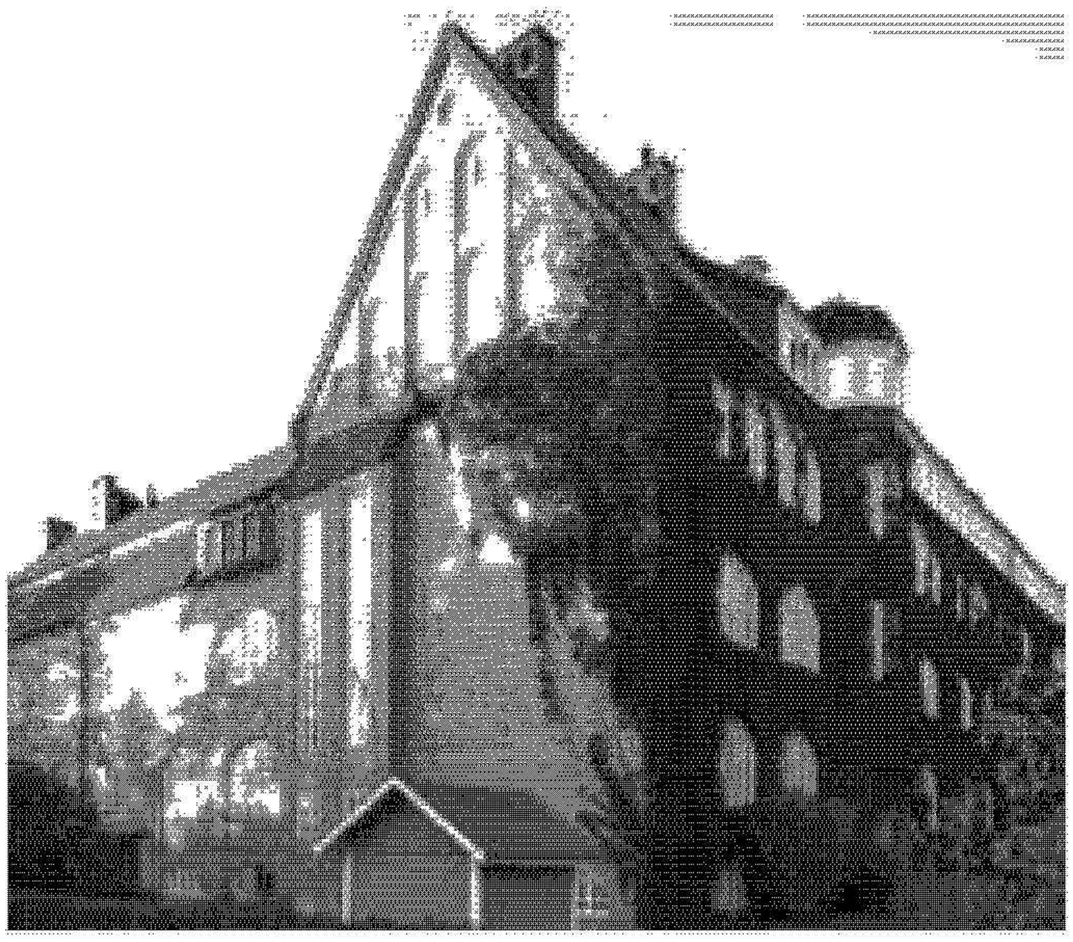
Svanenmärkningen finns till för att hjälpa konsumenter göra bra val för miljön. Miljömärkning Sverige AB har på uppdrag av regeringen det övergripande ansvaret för miljömärket Svanen i Sverige och ägs till 100 procent av svenska staten. Verksamheten har inget ekonomiskt vinstsyfte och finansieras dels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

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

BREEAM

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

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



Miljöbyggnad

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

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

LEED

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

Transaktion 09222115337489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

biologiska mångfalden där vi verkar, till exempel genom bikupor på våra tak, planteringar av innegårdar och ökad tillgång till gröna ytor. Därutöver utvecklar vi fastigheter på redan exploaterad mark, och minskar ofta hårdgöringen av mark genom att ersätta parkeringsplatser med innergårdar. Dels ökar det växtligheten i området men det är även viktigt eftersom hårdgörning av mark gör att marken är nästintill ogenomtränglig för vatten, vilket påverkar områdets ekosystem. Det blir till exempel svårare för växter och träd att samla upp vatten, eftersom rötterna sällan lyckas tränga igenom materialet. Att bidra till att öka den biologiska mångfalden där vi verkar innebär också att vi behöver ta hänsyn till verksamhetens materialanvändning och hur denna påverkar den biologiska mångfalden, exempelvis hur skogsskövling kan förhindras och kompenseras vid utnyttjande av trä som byggnadsmaterial.

Vi behöver vidareutveckla vårt arbete med att öka och skydda den biologiska mångfalden på flera sätt. Vi behöver identifiera metoder för att identifiera och hantera risker för negativa påverkan på den biologiska mångfalden i vår leverantörskedja. Vi behöver även identifiera metoder för att mäta vår potentiella positiva påverkan på den biologiska mångfalden där vi bygger på redan exploaterad mark.

Vattenresurser

Vattenbrist förväntas bli ett allt vanligare problem i och med klimatförändringarna. Under de senaste åren har kommuner i olika delar av landet, särskilt i sydöstra Sverige, periodvis haft problem med vattenförsörjningen. Även grundvattnet påverkas av ett förändrat klimat, då förändringar i regn- och avdunstningsmönster kan ge upphov till både ökade och minskade grundvattennivåer.

Genovas vattenförbrukning består främst av det vatten som hyresgäster använder i våra byggnader. Eftersom vi bygger och förvaltar i tätbebyggda områden så är alla våra fastigheter uppkopplade på det kommunala vatten- och avloppsnätet, med ett undantag där en fastighet har egen brunn. Vattenuttag sker även vid markarbeten inför nybyggnation, där grundvatten kan behöva pumpas bort och släppas ut i det kommunala dagvattensystemet.

Det är viktigt att vi arbetar med vattenförsörjningen i de områden där vi verkar och tar hänsyn till hur situationen ser ut i respektive kommun avseende vattenbrist, då detta kan skilja sig åt. Vi har ett undantag i vårt fastighetsbestånd, då vi även förvaltar en fastighet som är beläget i staden Palma på den spanska ön Mallorca. Spanien är ett av flera länder i världen som lider av vattenbrist, vilket innebär att vi i egenskap av förvaltare av fastigheten måste arbeta proaktivt tillsammans med hyresgästen för att minska vår negativa påverkan på Palmas vattenresurser. På alla platser där vi verkar finns det reglering kring kvaliteten på vattenutsläppen från fastigheter som vi efterföljer.

Vattenanvändning och skydd av vattenresurser har nyligen identifierats som en viktig fråga för Genova. Vi behöver bli bättre på att identifiera och hantera vår negativa påverkan på lokala vattenresurser där vi i nuläget fokuserar på att få god tillförlitlighet och kvalitet på vår data för vattenförbrukning.

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Långsiktig stadsutveckling

Det är Genovas ambition att hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer ska växa fram där Genova utvecklar och investerar. Vi utvecklar de platser där vi är verksamma utifrån en helhetssyn, med ambitionen att skapa både tillväxtmöjligheter och stadsmässiga kvaliteter.

Hållbar stadsutveckling där vi bygger för många

Det är viktigt att fastighetsbranschen bidrar till en hållbar stadsutveckling, där hänsyn tas till både sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter. Fastigheter utgör inte endast byggnader; det är hem, sjukhus, skolor, företag och andra miljöer där människor möts och ska trivas. Den byggda miljöns utformning kan påverka inkludering, trivsel, hur människor uppfattar trygghet, och risken att utsättas för brott. Att ta hänsyn till hur stadsdelar utvecklas och påverkas av den byggda miljön är på så vis viktigt för att inte riskera missnöje bland hyresgäster och att områdens attraktivitet minskar. För att fånga grannarnas och allmänhetens perspektiv på våra utvecklingsprojekt så bjuder vi in till dialog där man får ge sin syn på projektet och dess påverkan på stadsdelen.

Genova utvecklar de platser där vi är verksamma utifrån ett helhetsperspektiv; från detaljplan till långsiktigt förvaltad fastighet. Målsättningen är att planera och utveckla stadsdelar och byggnader som är trygga, inkluderande och trivsamma samt att bygga och förvalta bostäder som är tillgängliga för många och för livets olika skeden. Lika viktigt som själva byggnaderna är närmiljön mellan husen, och att skapa hållbara och attraktiva miljöer där människor vill bo och arbeta med närhet till kommunikationsmedel och andra typer av tjänster.

Vi strävar efter att våra fastigheters funktion och arkitektur ska bidra till blandade och klimatsmarta städer samt till samhällsutvecklingen i stort. Ambitionen är att verka för ett tryggt och säkert samhälle, vilket även bidrar till attraktiva och tillgängliga fastigheter och miljöer. Här arbetar vi tätt med berörd kommun och expertis. För att säkra kvaliteter och värden för alla arbetar vi utifrån olika modeller som till exempel Socialt värdeskapande. Uppföljning av hållbar stadsutveckling sker på olika sätt, till exempel mäter vi Nöjd Kund Index (NKI) och för dialoger med boende och andra viktiga intressenter inför byggstart.

Genova arbetar även med att göra stadsmiljön offentlig och tillgänglig genom att blanda olika funktioner i stadsplaneringen. Ett exempel är att skolans idrottshall kan användas till fritidsändamål även efter skoltid, vilket gör att stadsrummet befolkas under fler timmar av dygnet och kan således leda till en ökad trygghet i området. I Nacka anlade vi en fotbollsplan på taket till en av handelsfastigheterna vi förvaltar för att stötta föreningslivet och nyttja de ytor som redan finns, för att nämna ett exempel.

Framöver är det viktigt för oss att hitta andra aktörer som vill förbättra den sociala hållbarheten i områden där vi verkar. Genova har därför under året anslutit sig till hållbarhetsforumet Hållbart Stockholm 2030 (HS30) vars syfte är att minska branschens ekologiska avtryck och sätta större fokus på frågor om social hållbarhet. Genom att tillsammans med andra bostadsutvecklare dela kunskap och erfarenheter på ett transparent sätt är målet att kunna bidra till en mer hållbar bostadsbransch. Under 2022 har vi arbetat med att förstå vår påverkan på social hållbarhet, ett arbete som kommer fortsätta under 2023 med fokus på att identifiera en metod för att mäta vår sociala påverkan.

Aktiva i lokalsamhället

Genova har en ambition om att vara en långsiktig aktör i de stadsdelar där vi verkar. Vi vill förbättra de boendes möjligheter och livsvillkor, och har därför som målsättning att vara aktiva i lokalsamhället i samarbete med ideella organisationer. Som ett led i detta stöttar vi sedan ett flertal år tillbaka Maskrosbarn, en organisation som hjälper barn och ungdomar med föräldrar som mår dåligt eller har någon form av missbruk. Vi ser att vi genom Maskrosbarn kan bidra inom en viktig verksamhet som gör nytta i samhället.

Sedan 2021 är vi även samarbetspartner med Stiftelsen Läxhjälpen och bidrar med finansiering av läxhjälp för högstadieelever med svaga betyg i socioekonomiskt utsatta områden, med målet att få fler unga att höja sina betyg, klara skolan och öka sina framtidsmöjligheter.

Genova stödjer även stiftelsen Expos arbete mot rasism och för demokrati.

Transaktion 09222115556741899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Bedriva en hållbar affärsverksamhet

Genovas övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt generera tillväxt och god avkastning. 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.

Hållbarhet i leverantörskedjan

Många av våra hållbarhetsrelaterade risker och vår negativa påverkan på hållbarhet ligger i vår leverantörskedja. Framför allt i utvecklingsprojekten kan potentiell negativ påverkan på mänskliga rättigheter, arbetsrätt och miljö vara allvarlig. Människosmuggling, otillräckliga arbetsvillkor, bristande hälsa och säkerhet samt hög resursförbrukning och avfallsgenerering är några exempel på potentiell negativ påverkan som förekommer i byggbranschen och dess leverantörskedja.

Det är viktigt för oss som beställare av utvecklingsprojekt och fastighetsförvaltare, med stor möjlighet att styra leverantörskedjan, att vi arbetar aktivt med både entreprenörer och leverantörer för att minska vår negativa påverkan. Vi ser även flera fördelar med en hållbar leverantörskedja såsom att stödja efterlevnad av regler och avtal, möjlighet att förbättra leverantörsrelationerna, öka kvaliteten på verksamheten, främja ansvarsfulla företag i bygg-och fastighetsbranschen och reducera hållbarhetsrisker i leverantörskedjan.

Vår leverantörskedja består primärt av två olika delar, byggentreprenörer som bedriver våra utvecklingsprojekt och förvaltare som sköter den tekniska förvaltningen av våra befintliga fastigheter. Vi samarbetar idag med ett mindre antal nyckelleverantörer som vi har en god dialog med. Inga incidenter i leverantörskedjan rörande hållbarhet har kommit till vår kännedom under 2022 och vi har inte gjort någon väsentlig förändring i vår leverantörskedja.

Genova tillämpar en uppförandekod som innehåller regler och riktlinjer för hur bolaget ska agera professionellt och etiskt i kontakter med leverantörer och entreprenörer. Under 2022 har vi börjat inkludera vår uppförandekod för leverantörer i avtal med nya leverantörer av konsult- och servicetjänster. Vi har även börjat ställa högre krav på att leverantörerna ska förse oss med hållbarhetsdata relaterat till de tjänster som de utför för oss. Arbetet med att stärka hållbarheten i vår leverantörskedja kommer att fortsätta under 2023.

Antikorruption

Vi arbetar aktivt för att motverka korruption i verksamheten och i våra affärsrelationer. Vi för dialog med våra leverantörer och ser för närvarande över hur vi ställer krav mot både leverantörer och entreprenörer. Vår uppförandekod har även uppdaterats och beskriver våra principer för och förväntningar på våra medarbetare, samt på oss som arbetsgivare, affärspartner och samhällsaktör. Under 2022 har vi genomfört utbildningar i uppförandekoden med samtliga medarbetare på Genova för att säkerställa god kännedom om uppförandekodens principer och riktlinjer hela verksamheten. Samtliga medarbetare har även skrivit under uppförandekoden.

Som en del av vårt förebyggande arbete mot korruption ser vi till att vara närvarande på våra byggarbetsplatser. Genov har en visselblåsarfunktion vilken möjliggör för medarbetare och tredje part att anonymt rapportera potentiella oegentligheter som begåtts av ledningen inom Genova. Genovas visselblåsarfunktion finns tillgänglig på bolagets hemsida. Under 2021 fastställdes en rutin för anmälan av överträdelser eller misstänka överträdelser av Genovas uppförandekod. Under 2022 har inte några fall av korruption i verksamheten rapporterats.

Jämställdhet, mångfald och inkludering

Jämställdhet, mångfald och inkludering är områden som vi behöver adressera och prioritera för att inte riskera att förlora eller gå miste om framtida talanger, expertis eller kunskap. På Genova är medarbetarna vår viktigaste tillgång och detta ska återspeglas både i den dagliga verksamheten samt vid rekryteringar, där vi strävar efter att nå en jämn könsfördelning och en större mångfald. Historiskt har vi fokuserat främst på arbetet med jämställdhet, men under 2021 breddade vi frågan för att även omfatta mångfald och inkludering, eftersom vi såg att det är en viktig fråga för våra medarbetare. Idag är 33 procent kvinnor i ledningsgruppen samt 59 procent av våra medarbetare är kvinnor.

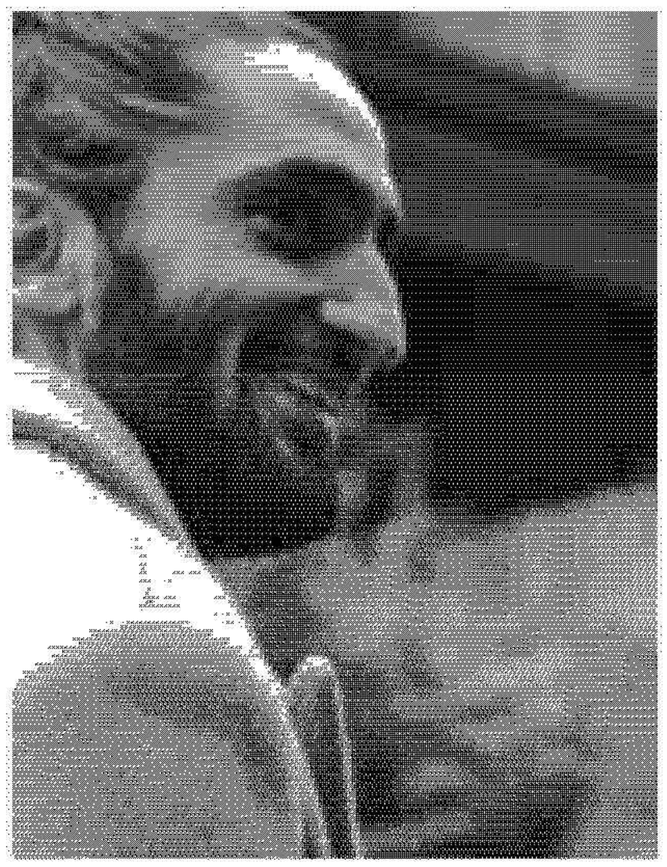
Det är viktigt för oss att vår verksamhet ska präglas av uppfattningen att alla har och ska tillförsäkras lika värde och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk

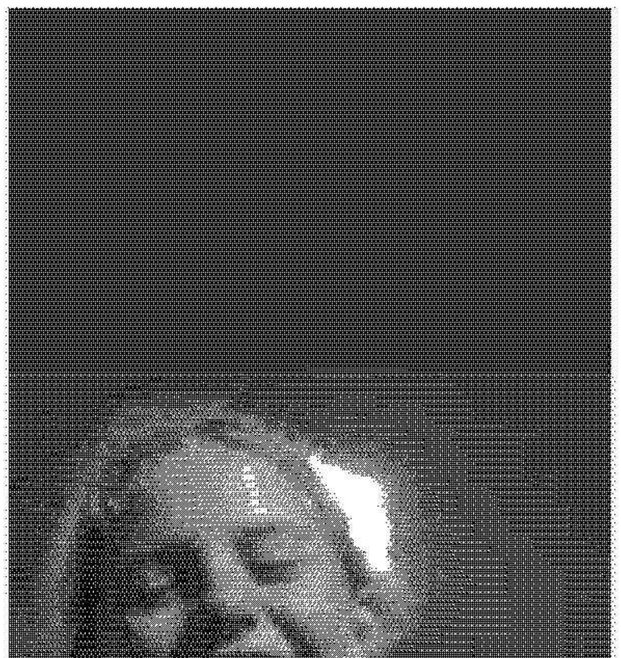
Transaktion 09222115556474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, ålder eller sexuell läggning. Samtliga medarbetare ska kunna känna sig trygga i vår arbetsmiljö, som ska främja jämlikhet, värdighet och respekt för alla. Vi tolererar inte diskriminering, trakasserier, kränkande särbehandling eller mobbing, vilket framgår av vår uppförandekod som omfattar samtliga medarbetare på Genova. Under 2022 så har inga fall av diskriminering rapporterats.

Kundintegritet

Kundintegritet och skydd av personuppgifter är viktigt för alla verksamheter som hanterar personuppgifter. Genova kan ha en potentiell negativ påverkan på våra kunders integritet om vi hanterar deras personuppgifter på fel sätt så att de hamnar i obehörigas händer. Vi har väl etablerade processer för att skydda våra kunders integritet. Idag hanterar vi inte personuppgifter i någon stor utsträckning, men omfattningen av personuppgifter kommer öka allt eftersom vi ökar vårt bestånd med hyresrätter de kommande åren. Därför kommer vi att fortsätta prioritera arbetet med kundintegritet för att säkerställa att vi uppfyller alla krav och arbetar enligt gällande best-practice. Under 2022 har inga brister i hanteringen eller förlust av kunddata identifierats.





Transaktion 09222115555474899264? Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Grönt finansiellt ramverk

I december 2020 utformade Genova ett grönt ramverk för grön finansiering i linje med Green Bond Principles framtagna av ICMA (International Capital Market Association). Detta dokument styr villkoren för hur likviden från gröna obligationer, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas. Genovas Gröna Finansieringsramverk och relaterad information återfinns på bolagets webbplats genova.se.

Projekt och fastigheter som omfattas av ramverket
Projekt som finansieras med likvid enligt det gröna ramverket väljs ut av Genovas kommitté för gröna investeringar där projekten ska uppnå någon av de följande kriterierna:

Gröna & Energieffektiva byggnader
All nybyggnation, befintliga fastigheter samt förvärvade fastigheter:

- Som antingen har eller har som målsättning att nå en av följande certifieringar;
  i. Miljöbyggnad Silver och/eller Nordic Swan Ecolabel eller;
  ii. BREEAM Very Good och/eller LEED Gold, samt en energiförbrukning som ligger minst 25 procent under Boverkets byggregler (BBR), eller;
  iii. motsvarande nivåer baserat på andra välkända certifieringar samt en energiförbrukning som ligger minst 25 procent under Boverkets byggregler (BBR). Denna utvärdering och bedömning utförs av Genovas kommitté för gröna investeringar.
- Byggda med energieffektivt framställda trävaruprodukter med en energiförbrukning som ligger minst 25 procent under Boverkets byggregler (BBR).
- Med en energiklassificering (EPC) A eller B.
- Större renoveringar som resulterar I reducerad energiförbrukning med minst 30 procent.

Energieffektivisering
Eftermontering för energieffektivisering så som installation av värmepumpar, konvertering till LED-belysning, installation av solpaneler, förbättringar av ventilationssystem, förbättring och implementering av kontrollsystem samt utbyggnad av fjärrvärme eller kylsystem.

Klimatvänliga transportmedel
Installering av laddningsstationer för hybrid- och elbilar.

Extern granskning
Genovas gröna ramverk har granskats av en oberoende part, CICERO Shades of Green, i enlighet med Green Bond Principles rekommendationer och därefter utfärdat en Second Opinion av ramverket. Ramverket tillsammans med relaterade styrningsdokument och rapporteringsstandarder har fått bedömningen CICERO Medium Green.

Förvaltning av likvid
Genova har för varje emitterad grön obligation kontrollerat att en summa motsvarande inbetalat nettobelopp från en emitterad upplåning kan spåras i enlighet med Genovas gröna finansieringsramverk (Green Bond Framework).

Genova har för varje emitterad grön obligation kontrollerat att en summa motsvarande inbetalt nettobelopp från emitterad upplåning har använts exklusivt till projekt/tillgångar som följer de kategorier och kriterier i Genovas gröna finansieringsramverk (Green Bond Framework).

Rapportering
För att säkerställa transparens mot investerare och andra intressenter rapporterar Genova kontinuerligt på händelser relaterade till det gröna ramverket tills den totala likviden är använd. Rapporten publiceras årligen och täcker följande områden:

Allokering av likvid
- Total volym av grön finansiering.
- Andel av likviden som har allokerats till finansiering och återfinansiering, samt andel av likviden som har allokerats till projekt inom Genovas gröna finansieringsramverk.
- Andel av ännu icke allokerad likvid.

Påverkansrapportering
Genova har antagit sig att rapportera följande utvalda kvantitativa påverkansindikatorer där det anses skäligt och där relevant data finns tillgänglig.

Gröna and energieffektiva byggnader
- Information angående energiförbrukningen i kWh/kvm /år
- Beräknad årlig reducering av växthusgaser (tCO_2e)
- Typ av byggnadscertifikat inkl. nivå (såsom Miljöbyggnad Silve och BREEAM Very Good)

Transaktion 09222115556474899264? Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Energieffektivisering

- Energibesparing per kvm
- Beräknad årlig reducering eller undvikande av växthusgaser (tCO_2e)

Klimatvänliga transportmedel

- Beräknad årlig reducering eller undvikande av växthusgaser (tCO_2e)

Användning av grön finansiering

Genova har totalt emitterat 1 121 Mkr, varav 100 Mkr under 2022 inom det gröna finansieringsramverket där likviden använts till följande kategorier:

- Finansiering av certifierade fastigheter
- Finansiering av fastigheter med målbild att uppnå certifiering
- Återfinansiering i form av inlösen av preferensaktier

Specificerad allokering av likvid

Obligationsfinansiering (Mkr)	2022
Projektutveckling	197
Helägda fastigheter	923
Totalt	**1120**

Utestående gröna obligationer

Obligationer	Löptid	Grönlikvid (Mkr)	Hybridlikvid (Mkr)	Summa
2020-09-01	2024-09-09	400		
2021-02-26	Evig		500	
2021-05-20	Evig		200	
2021-09-28	2024-09-09	250		
2021-10-01	2024-09-09	100		
2022-04-08	Evig		100	
Totalt		**750**	**800**	**1550**
Inlösen preferensaktier				-430
Totalt				**1120**

Påverkansindikatorer

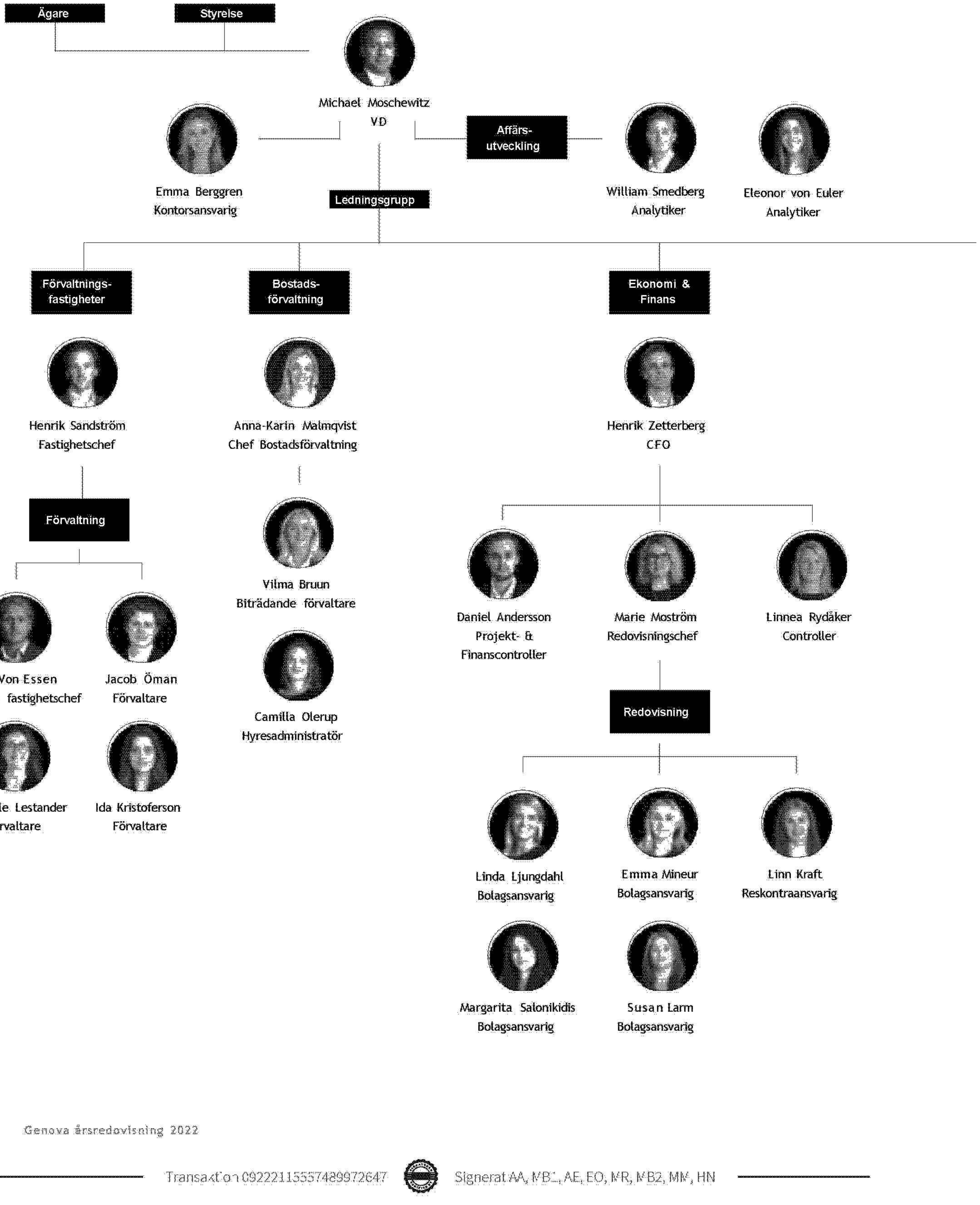
Påverkansindikatorer 2022[1] [2]	
Energiförbrukning (kWh/kvm)	141
Miljöcertifiering	Miljöbyggnad Silver, Svanen
Energiklass	C, D, E, F, G

1) Vi kan för närvarande inte uppskatta utsläpp av växthusgaser som årligen har minskats eller undvikits enligt vårt gröna finansiella ramverk.

2) Likviden från de gröna obligationerna har allokerats till tillgångar som uppfyller kraven för gröna och energieffektiva byggnader enligt vårt gröna finansiella ramverk.

Transaktion 09222115556174899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Genovas medarbetare



Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

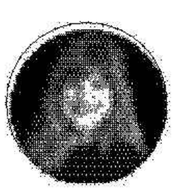
21

Antal kvinnor

16

Antal män

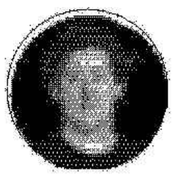
Stads-utveckling



Anna Molén
Chef Stadsutveckling

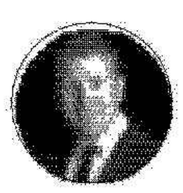
Beatrice Robbe
Projektledare

Malin Ronnebro
Projektledare



Niklas Schönning
Projektledare

Projekt-utveckling

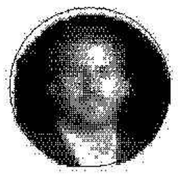


Henrik Raspe
Chef Projektutveckling

Projekt-chefer

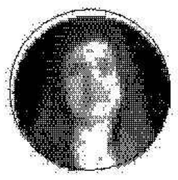
Johan Ytterberg
Projektchef

Örjan Grip
Projektchef



Henrik Enström
Projektchef

Magnus Persson
Projektchef



Sandra Tamm Hammarstrand
Projektchef

Angelica Gedlund
Biträdande projektchef

Kvalitets-ansvariga

Stefan Karlsson
Kvalitetsansvarig

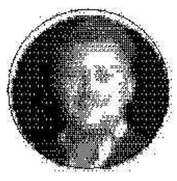
Lars Persson
Kvalitetsansvarig

Bostad

Linda Frisk
Chef Bostad

Marknad/ Projekt

Madeleine Nilsson
Projektledare



Niklas Ekenman
Projektledare

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Finansiering och styrning

Transaktion 09222115555474899264? Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Stabilitet med god intjäning

En långsiktigt stabil finansiering är centralt för Genova och har i årets osäkra kapitalmarknad varit än mer i fokus. Finansiell stabilitet är viktigt inte bara i bolagets dialog med kapitalmarknaden utan även i relationen med kunder, hyresgäster, leverantörer och medarbetare. Vi har arbetat med att säkerställa finansieringen kommande år genom refinansieringar och förlängning av lån.

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.

För att skapa förutsättningar för goda finansieringsmöjligheter har Genova etablerat relationer med flera motparter bland de stora bankerna men Genova är även närvarande på kapitalmarknaden med obligationer och hybridobligationer. Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För Genova är det därför viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna, kompletterat med upplåning på den svenska kapitalmarknaden. Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter.

Grönt finansiellt ramverk

Ett mer strukturerat grepp om Genovas hållbarhetsarbete och miljöcertifiering av all nyproduktion har möjliggjort för bolaget att ta upp grön finansiering. I december 2020 etablerade Genova ett grönt finansiellt ramverk tillämpligt för att ta upp gröna finansiella instrument inklusive gröna obligationer och andra typer av skuldinstrument och ställer krav på Genova att rapportera utfallet inom ett antal parametrar relaterade till klimatpåverkan. Läs mer om Genovas gröna finansiering på sidan 62.

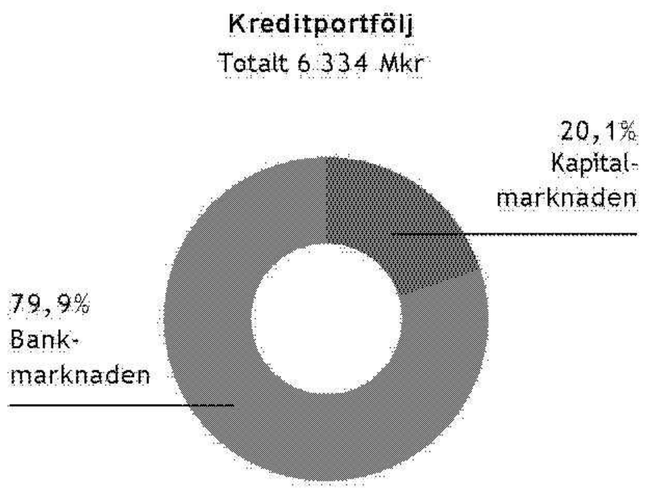
Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2022 till 4 595,5 Mkr (3 665,9) och soliditeten till 38,4 procent (37,9). Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 5 134,0 Mkr (4 077,3) vilket motsvarar en ökning med 25,9 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 584,1 Mkr (3 274,7), vilket motsvarar en ökning med 9,4 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 85,38 kronor per aktie (78,01).

Under året har Genova placerat ytterligare gröna hybridobligationer om 100 Mkr under sitt gröna finansiella ramverk om totalt 1250 Mkr. Därmed är totalt 800 Mkr emitterat under det gröna finansiella ramverket. Hybridobligationerna har en evig löptid och emitterades på ett pris om 100,25 procent av nominellt belopp motsvarande cirka 3 månader STIBOR

Finansieringskällor

31 december 2022



Substansvärde

	31 dec 2022		31 dec 2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 595,5	109,48	3 665,9	87,33
Återläggning:				
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	619,5	14,76	497,8	11,86
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-81,1	-1,93	-86,4	-2,06
Hybridobligation	-800,0	-19,06	-700,0	-16,68
Innehav utan bestämmande inflytande	-749,8	-17,86	-102,6	-2,44
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	**3 584,1**	**85,39**	**3 274,7**	**78,01**

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

plus 668 baspunkter och är upptagna till handel vid Nasdaq Stockholm på listan för hållbara obligationer. Hybridobligationerna med tillhörande räntebetalningar redovisas inom eget kapital.

Räntebärande skulder

Koncernen hade vid årets utgång räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om 6 334 Mkr (5 233) vilket motsvarade en belåningsgrad om 59,1 procent (61,8) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 4,5 procent (5,1 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 31 december 2022 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 38,4 procent (37,9).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2022 uppgick till 5 059 Mkr (3 958) 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 fastighetsägande dotterföretag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2022 till 2,6 år (2,1). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

Långsiktig finansiering

Genova ingick under det andra kvartalet nya finansieringsavtal med Swedbank och SBAB om totalt 3 600 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. De nya faciliteterna med Swedbank om totalt 3 200 Mkr hänför sig till Genovas befintliga förvaltningsportfölj och omfattar totalt 43 fastigheter. Refinansieringen stärkte även Genovas likviditet med närmare 170 Mkr. De nya finansieringsavtalen sträcker sig till slutligt förfall i maj 2027, med en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 4 år. De nya finansieringsavtalen är baserade på Genovas gröna ramverk och kan konverteras till grön finansiering när förvaltningsfastigheter blir miljöcertifierade, vilket är i linje med Genovas hållbarhetsmål. Refinansieringen med Swedbank innebär också en lägre amorteringsgrad än tidigare avtal vilket är positivt för likviditeten.

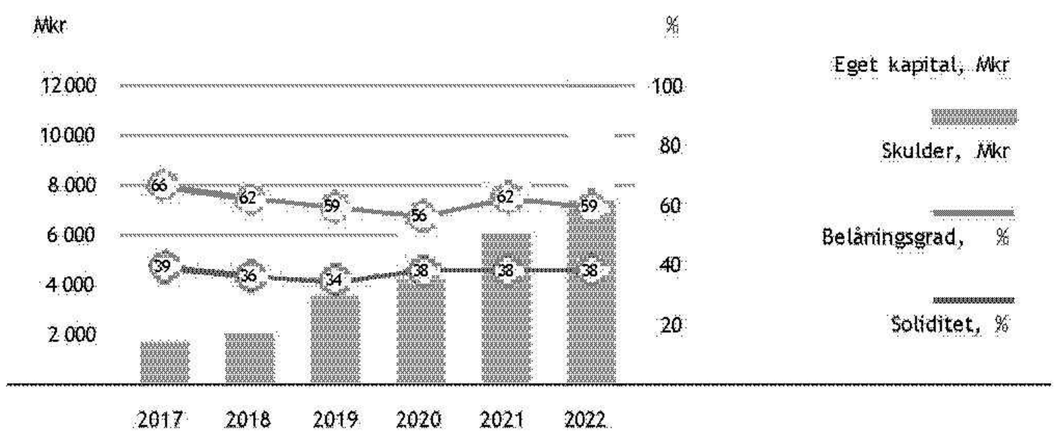
Under det tredje kvartalet beviljades Genova ytterligare cirka 400 Mkr i byggnadskreditiv och under det fjärde kvartalet stärkte Genova sin finansiella flexibilitet med en ny revolverande kreditfacilitet på 300 Mkr. Den nya faciliteten är säkerställd och avsedd att användas för allmänna affärsändamål samt möjliggör även lösen av befintliga icke säkerställda obligationer. Genova har under 2023 förfall i kreditförfallostrukturen nedan om 1,2 Mdkr. Av dessa avser 525 Mkr befintliga obligationslån som bolaget planerar att lösa. Cirka 700 Mkr avser finansiering i bankmarknaden, där Genova och det nu konsoliderade bolaget Järngrinden kommer att refinansiera skulderna kopplat till sina befintliga förvaltningsfastigheter.

Räntebindning

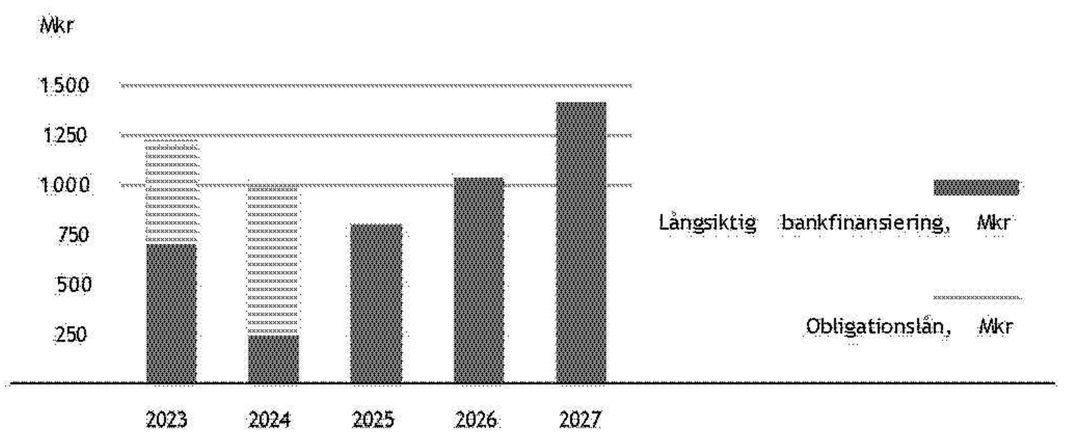
Genova arbetar med kort räntebindning för att vi på lång sikt tror att det är mest kostnadseffektivt för bolaget. Uppkommer däremot gynnsamma möjligheter att förlänga räntebindningen via derivat är det en möjlig strategi för Genova.

Per 31 december finns två avtal om räntetak (cap) som begränsar räntebasen till 2 procent för 300 Mkr samt 5 procent för 230 Mkr av den totala låneportföljen. Avtalen löper till och med 2023 respektive 2025. Vid årets utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas, vilket följer av tabellen nedan. Efter årets utgång har Genova ingått en 5-årig ränteswap om totalt 800 Mkr vilket innebär att den totala derivatportföljen nu uppgår till drygt 35 procent av total utestående skuld hänförlig till bank.

Kapitalstruktur
31 december 2022



Kreditförfallostruktur
31 december 2022



Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Finanspolicy

Koncernen har en Finanspolicy med det övergripande syftet är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, en långsiktig och stabil kapitalstruktur samt med begränsad riskexponering. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Genova är att minimera ränte- och upplåningsrisker samt att koncernens låne-finansiering ska ske med hjälp av flera olika banker. Policyn syftar även till att reglera ansvarsfördelning inom Genova avseende finansiell riskhantering och finansverksamheten. Finansverksamheten inom Genova med dotterföretag är centraliserad till koncernens centrala ekonomifunktion. Ekonomifunktionen ansvarar för bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse och fastställer ramar för hur såväl koncernens kort- respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas samt vilka risker som ska tillåtas.

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

Kreditportfölj

31 december 2022

	Kreditavtal	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Snittränta, %
Löptid				
2023[1]	1321	1221	100	5,68
2024[2]	1289	989	300	6,39
2025	795	795	-	4,49
2026	1032	1032	-	4,54
2027	1579	1408	171	4,75
Totalt	**6 016**	**5 445**	**571**	**5,18**
Byggnadskreditiv	1561	889	672	4,70
Totalt	**7 577**	**6 334**	**1243**	**5,11**
Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv	**4 741**	**4 170**	**571**	**4,51**

1) 525 Mkr avser obligation räntesats 5,25 procent.

2) 750 Mkr avser obligation räntesatsw 4,50 procent.

Kreditvärdighet

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

Diversifiering

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

Styrka

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

Transparens

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

Flexibilitet

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

Transaktion 09222115556474899264[illegible] Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Risker och riskhantering

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

Riskområde	Risk
Marknadsrelaterade risker	Makroekonomiska faktorer
	Geografiska risker
	Möjligheten att få avsättning för fastigheter och bostäder
	Politiska beslut
	Beroende av lagar, tillstånd och beslut
Verksamhetsrelaterade risker	Värdeförändringar på bolagets fastigheter
	Hyresintäkter
	Projektrisker
	Avtalsbrott av entreprenör
	Transaktionsrelaterade risker
	Tekniska och miljömässiga risker
	Brist på insatsvaror och tjänster i nyproduktion
	Beroende av nyckelpersoner och övriga anställda
Finansiella risker	Ränterisk
	Finansierings- och likviditetsrisk
	Finansiella åtaganden
Hållbarhetsrisker	Otillräcklig styrning av hållbarhet

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Marknadsrelaterade risker

Makroekonomiska faktorer

Beskrivning

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation och räntenivåer. Geopolitiska förändringar och globala händelser har stor påverkan på makroekonomiska faktorer som kan leda till brist på insatsvaror, ökade energikostnader och andra effekter som kan påverka bolaget.

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 välja mellan byggnation av hyresrätter respektive bostadsrätter.

Geografiska risker

Beskrivning

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

Hantering

Efterfrågan på lokaler och bostäder har under lång tid varit och är fortsatt god på Genovas huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen samt Västsverige. Genova bedömer att det finns flera faktorer som talar för att en sådan utveckling kommer att fortsätta på lång sikt. De kompletterande marknader där Genova är aktiv är valda selektivt och präglas liksom huvudmarknaderna av tillväxt och god efterfrågan på lokaler och bostäder.

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.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Politiska beslut

Beskrivning

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

Hantering

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Beskrivning

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

Hantering

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

Verksamhetsrelaterade risker

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Beskrivning

Genovas 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 av externa, oberoende fastighetsvärderare.

Hyresintäkter

Beskrivning

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

Hantering

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

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Projektrisker

Beskrivning

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

Hantering

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

Avtalsbrott av entreprenör

Beskrivning

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

Hantering

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

Transaktionsrelaterade risker

Beskrivning

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

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Brist på insatsvaror och tjänster i nyproduktion

Beskrivning

Risk för brist på varor och tjänster som medför att planerade projekt inte kan genomföras enligt kostnadskalkyl och tidplan. Bristen kan uppstå som en följd av makroekonomiska/globala händelser och drivkrafter, såsom ekonomisk konjunktur, politiska beslut, otydliga avtal eller avsaknad av avtal samt bristande underlag i upphandlingsprocessen. Detta kan leda till försenade, inställda eller dyrare fastighetsprojekt, leverans av sämre kvalitet än utlovat och rättsliga processer.

Hantering

Genova bevakar internt samt av externa konsulter, utvecklingen i de områden där Genova har verksamhet genom regelbundna framåtblickande omvärldsanalyser gällande den makroekonomiska utvecklingen. Genova samarbetar med ett fåtal definierade entreprenörer vilka är kända för verksamheten och arbetar med dokumenterad upphandlingsrutin av projekt. Identifierade och dokumenterade alternativa planer tas fram för planerade projekt för att möjliggöra omställning vid förändrade förutsättningar.

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 är medlemmar i bolagets ledningsgrupp samt vissa specialistfunktioner.

Hantering

Under de senaste 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. Genova har visat god förmåga att attrahera personer med relevant erfarenhet och kompetens till nyckelpositioner.

Finansiella risker

Ränterisk

Beskrivning

Genovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är en av bolagets största kostnadsposter. Bolaget är exponerat mot ränterisk på det sättet att en ofördelaktig ränteutveckling leder till ökade räntekostnader.

Hantering

Räntekostnader är en stor kostnadspost för Genova och bolaget har en löpande bevakning av ränteutvecklingen genom omvärldsanalys gällande den makroekonomiska utvecklingen. Ränterisk bedöms löpande i kalkylen av samtliga förvärv och projekt. Det finns en dokumenterad process för finansiering inklusive förhandling av ränta samt uppföljning av befintliga avtal. Avtal om ett räntetak är tecknat avseende 530 Mkr.

Finansierings- och likviditetsrisk

Beskrivning

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att sakna likviditet, att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas på 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. Genova arbetat aktivt med kapitalstrukturen för att säkerställa bolagets långsiktiga finansiering. Under 2022 refinansierades en betydande andel av lånevolymen, med lång kapitalbindning till förmånliga villkor samtidigt som likviditeten stärktes. Genova strävar efter en god framförhållning för att hantera kreditförfall vilket innebär en kontinuerlig utvärdering av alternativ för refinansiering 12-24 månader före förfall. Med en stabil finansiell ställning och en diversifierad kapitalbas bedömer Genova att bolaget även fortsatt kommer att kunna erhålla finansiering till goda villkor.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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 realiseras av relevant kreditinstitut.

Hantering

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

Hållbarhetsrisker

Otillräcklig styrning av hållbarhet

Beskrivning

Risk för att styrningen av hållbarhet inte är av tillräckligt god kvalitet för att hantera hållbarhetsrisker och för att försäkra efterlevnad av krav från investerare, långivare och lagstiftare. Detta kan leda till minskad tillgång till kapital (investeringar, lån och kredit), förlorade markanvisningar och försvårat bygglov, dålig avkastning på hållbarhetsinvesteringar i verksamheten och försämrat anseende hos hyresgäster, medarbetare och partners.

Hantering

Genova inkludera hållbarhet i den övergripande riskanalysen för bolaget. Viktiga delar av Genovas hantering av hållbarhetsrisker är omvärldsbevakning, framför allt kring politiska beslut som rör transparens kring hållbarhet och hantering av hållbarhetsrisker, framtagande av en hållbarhetsstrategi och handlingsplan enligt best-practice, systematisk insamling av hållbarhetsdata och hållbarhetsinformation samt framtagande av en hållbarhetsrapport i enlighet med GRI.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Aktier och ägarförhållanden

Genovas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm sedan juni 2020. Genova hade vid årets slut totalt 41 976 966 aktier fördelat på totalt 2 125 aktieägare. Sista betalkurs den 30 december 2022 uppgick till 52,40 kr.

Varje aktie berättigar till en röst. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten.

Likviditetsgarant

Sedan oktober 2021 har Genova avtal med ABG Sundal Collier att agera likviditetsgarant för Genovas aktie med syfte att främja aktiens likviditet. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq Stockholms regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 30 000 kronor med en spread om maximalt 4 procent mellan köp- och säljkurs.

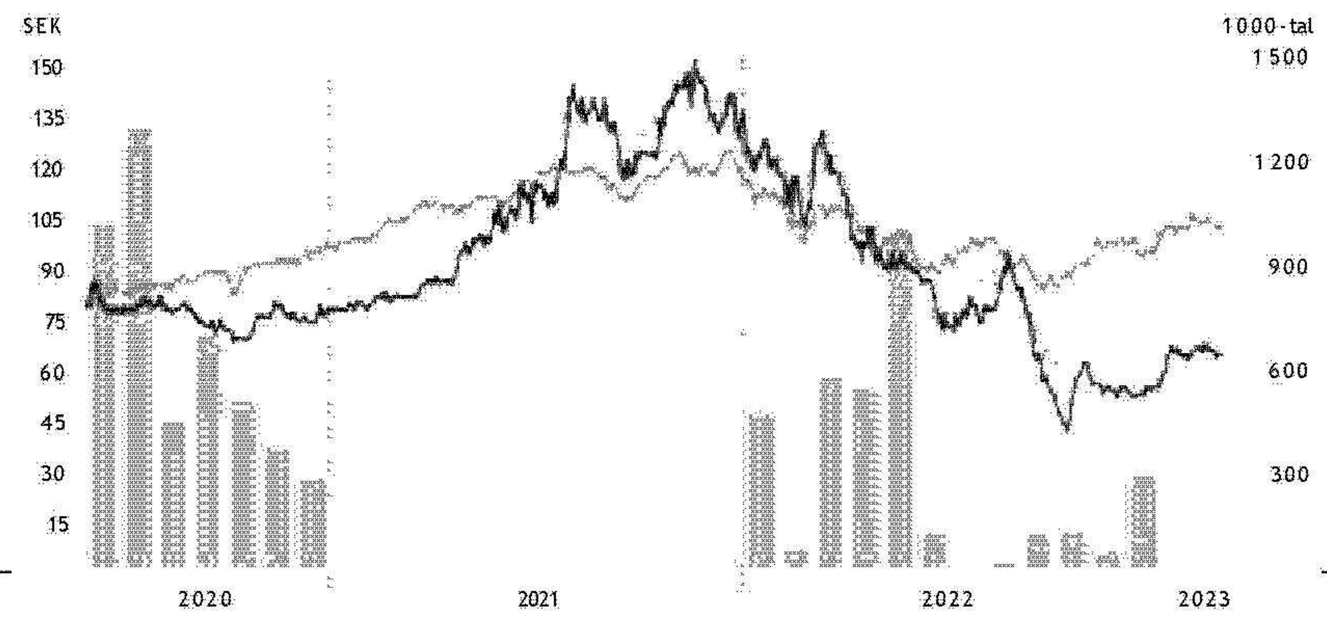
Nyemission

Efter årets utgång genomförde Genova en riktad nyemission av cirka 3,6 miljoner nya aktier till en teckningskurs om 55 kronor per aktie. Genom den riktade nyemissionen tillfördes Genova cirka 200 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till nyemissionen. Investerarna i nyemissionen innefattar institutionella investerare, däribland Lancelot Asset Management (för kunds räkning), Swedbank Robur, Länsförsäkringar Fondförvaltning och Enter Fonder.

Teckningskursen för de nya aktierna fastställdes till 55 kronor per aktie genom ett accelererat bookbuilding-förfarande och genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman som hölls den 4 maj 2022. Teckningskursen motsvarar en premie om 3,1 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga aktiekursen under de närmast föregående 10 handelsdagarna.

Genom nyemissionen stärks Genovas finansiella ställning och kapacitet att agera på värdeskapande möjligheter som förväntas uppstå då förutsättningarna på fastighetsmarknaden är under förändring.

Aktiens utveckling



Incitamentsprogram 2021/2024

Vid årsstämman den 7 maj 2021 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny aktie i bolaget för 125 kronor och 10 öre per aktie under perioden från och med den 20 juni 2024 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter.

400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterföretag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlåtit 400 000 teckningsoptioner till anställda i bolaget. Alla anställda har erbjudits att delta i incitamentsprogrammet. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

aktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2021).

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 aktier. Långsiktigt ska utdelningen på aktierna uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet hänförligt till aktier.

Aktieägare

31 december 2022

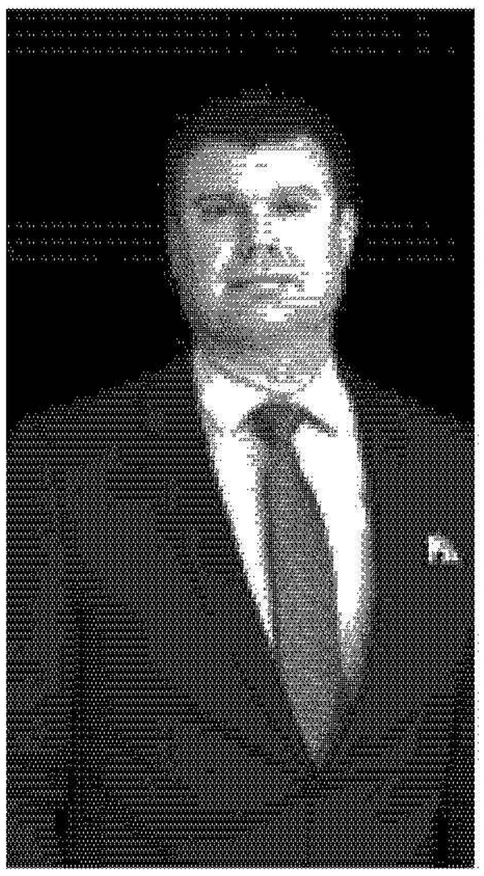
Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	42,44	42,44
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 500 000	17,87	17,87
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 502 659	8,34	8,34
Skandia	2 238 705	5,33	5,33
Michael Moschewitz (via bolag)	2 155 538	5,14	5,14
Capital Resarch and Management	2 126 731	5,07	5,07
Swedbank Robur Fonder	1802 929	4,30	4,30
Avanza Pension	1087 325	2,59	2,59
Lancelot Asset Management	1032 740	2,46	2,46
Enter Fonder	1028 410	2,45	2,45
BNP Paribas	437 238	1,04	1,04
SEB Investment Management	199 008	0,47	0,47
Handelsbanken Fonder	173 568	0,41	0,41
Summa övriga ägare	877 116	2,09	2,09
Summa	**41 976 966**	**100,00**	**100,00**

Aktiekapitalets utveckling per den 31 december 2022

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal stamaktier	Ändring av antal preferensaktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde (kr)
2011	Nybildning	50 000	-	50 000	50 000	50 000	1
2015	Nyemission	450 000	-	500 000	450 000	500 000	1
2015	Aktiesplit 100:1	49 500 000	-	50 000 000	-	500 000	0,01
2015	Nyemission	-	1750 000	51 750 000	17 500	517 500	0,01
2015	Nyemission	-	50 000	51 800 000	500	518 000	0,01
2016	Nyemission	-	1200 000	53 000 000	12 000	530 000	0,01
2019	Nyemission	-	1000 000	54 000 000	10 000	540 000	0,01
2019	Riktad nyemission	11443 932	-	65 443 932	114 439	654 439	0,01
2020	Fondemission	-	-	65 443 932	654 439	1308 878	0,01
2020	Indragning	-30 721 966	-	34 721 966	-654 439	654 439	0,02
2020	Fondemission	-	-	34 721 966	40 971 920	41 626 359	1,18
2020	Nyemission	8 855 000	-	43 576 966	10 666 000	52 292 359	1,20
2021	Inlösen preferens-aktier	-	-4 000 000	39 576 966	-4 800 000	47 492 359	1,20
2021	Riktad nyemission	2 400 000	-	41 976 966	2 880 000	50 372 359	1,20

Transaktion 09222113556514899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Styrelse



Mikael Borg

Styrelseordförande sedan 2019

Född 1976, fil. kand. civ. ek. och jur. kand., Lunds universitet.

Bakgrund: Mikael är partner vid Gernandt & Danielsson sedan 2009 och co-head av byråns verksamhetsgrupp corporate/ capital markets. Över 20 års erfarenhet av affärsjuridiskt arbete inom en rad olika verksamhetsområden och branscher, bland annat privat och publik M& A, debt och equity capital markets, finansiering och rekonstruktion samt som biträde vid kapitalanskaffningar i form av aktie-, obligations- och hybridemissioner. Pionjär i etableringen av det rättsliga ramverket för företagsobligationer på den svenska marknaden.

Övriga uppdrag: Ordförande Gernandt & Danielsson Advokatbyrå AB, ordförande Eitrium AB, ledamot Lyvia Group AB (publ) och ledamot Curitas Ventures AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 77 790 aktier genom MLBG Advokat AB.

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

Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2021

Född 1961, civilekonom, Handelshögskolan, Göteborg.

Bakgrund: Anette har mer än 30 års erfarenhet från olika ledande befattningar främst inom fastighet, bank och finans men även inom offentlig sektor. Sedan ett antal år tillbaka ägnar sig Anette Asklin åt styrelsearbete i börsnoterade, statligt och privat ägda bolag samt med rådgivning till ägare och styrelser i privata bolag med tillväxtstrategi.

Övriga uppdrag: Styrelse-ordförande i Jernhusen, Styrelseledamot i Fabege AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 1500 aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.

Micael Bile

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1962, utbildad fastighetsmäklare, Stockholm.

Bakgrund: Micael är grundare av Genova Property Group AB och Skeppsholmen fastighetsmäkleri.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Tranviks udde AB med dotterbolag.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 17 814 999 aktier (genom helägda bolaget Tranviks udde AB) och ränteobligationer till ett nominellt värde av 10 000 000 kr (genom Svealp Invest AB).

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

Andreas Eneskjöld

Styrelseledamot sedan 2014

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

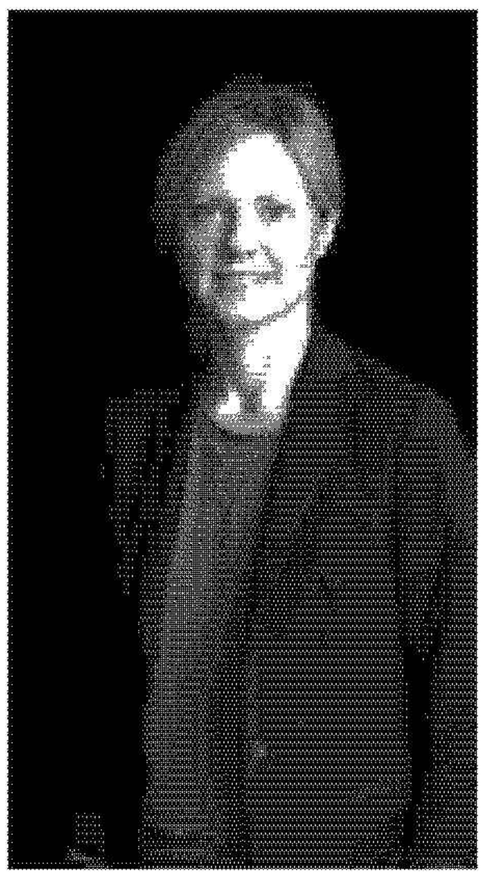
Bakgrund: Andreas var VD i Genova Property Group mellan 2014 till och med september 2017. Grundare och tidigare VD i Novier Property Group AB. Grundare av Holocen AB, Stadsnyckeln AB, Manacor Group AB och Manacor Capital AB.

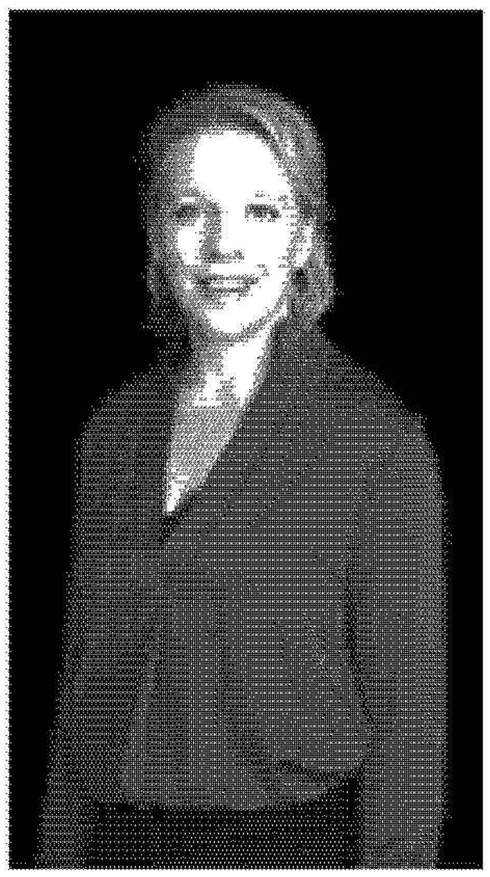
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Manacor Capital AB, Manacor Group AB (samt uppdrag i dotterbolag), Novier AB och Novier Real Estate AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 7 500 000 aktier (genom helägda bolaget Manacor Group AB).

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

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN





Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2017

Född 1976, civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Affärsutvecklare vid Areim AB.

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

Övriga uppdrag: CIO på Areim. Styrelseledamot i AOE Storön AB, Diös Fastigheter AB och Magnolia AB. Styrelsesuppleant i Marigold AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): Inget.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.

Maria Rankka

Styrelseledamot sedan 2019

Född 1975, fil. kand. statskunskap, Uppsala universitet. Stanford Executive Program, Stanford University Graduate School of Business.

Bakgrund: Maria har tidigare varit VD för Stockholms Handelskammare, Timbro och Brunswick Group (BRNSWK Nordic AB), delägare i Prime PR samt styrelseledamot i Svenska Jägareförbundet, Trafikverket, Business Sweden, Internationella Engelska Skolan och Pop House, samt ledamot i Arlandarådet. I dag är Maria verksam som entreprenör och investerare inom framför allt health tech-bolag. Hon är medgrundare till ABC Labs AB.

Övriga uppdrag: Styrelse-ordförande i Cellcolabs AB och Ethos International - Return on your social responsibility AB. Styrelseledamot i ABC Labs AB, Arlandastad Group AB, Creades AB, SilverLife AB och Sveab Holding AB. Maria är också ledamot i Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA).

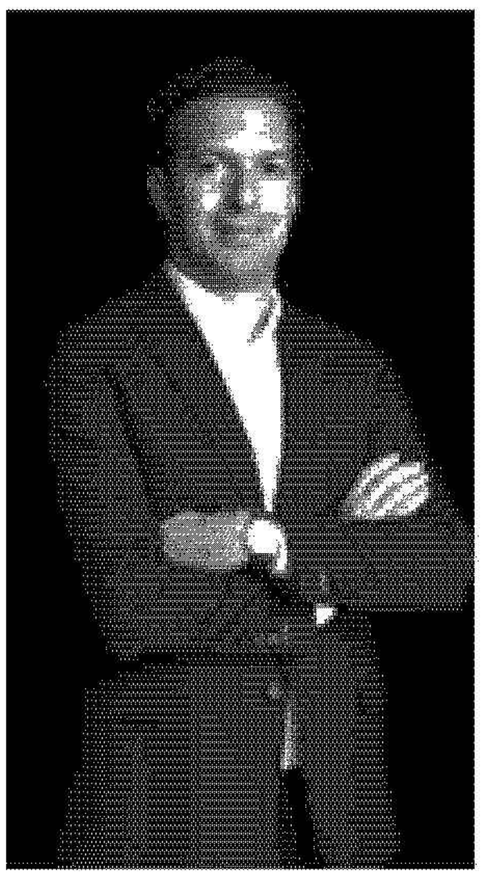
Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 2 500 aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 december 2022.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Ledande befattningshavare



Michael Moschewitz

VD

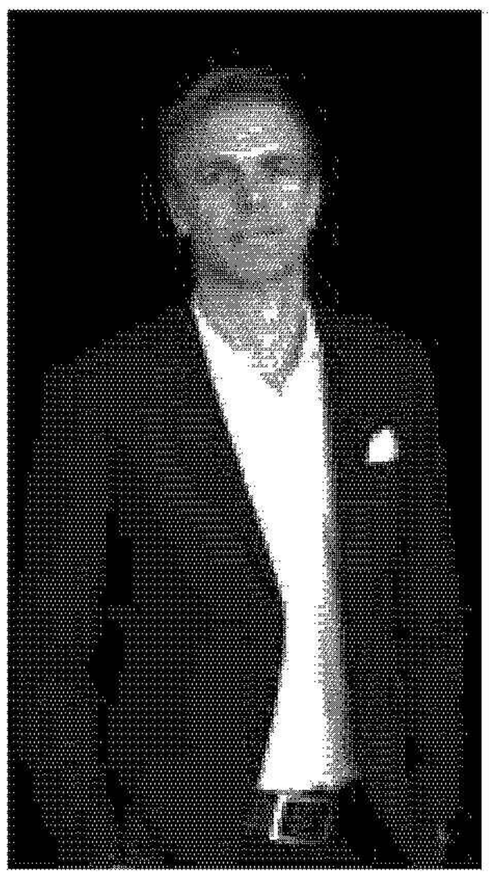
Anställd sedan 2014, VD sedan oktober 2017.

Född 1980.

Bakgrund: Magisterexamen i ekonomi och finans samt juridikstudier, Stockholms universitet. Tidigare partner på Catella Coporate 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 (inkl. närstående): 2 155 538 aktier (ägda via bolag) och 69 000 teckningsoptioner.



Henrik Zetterström

CFO

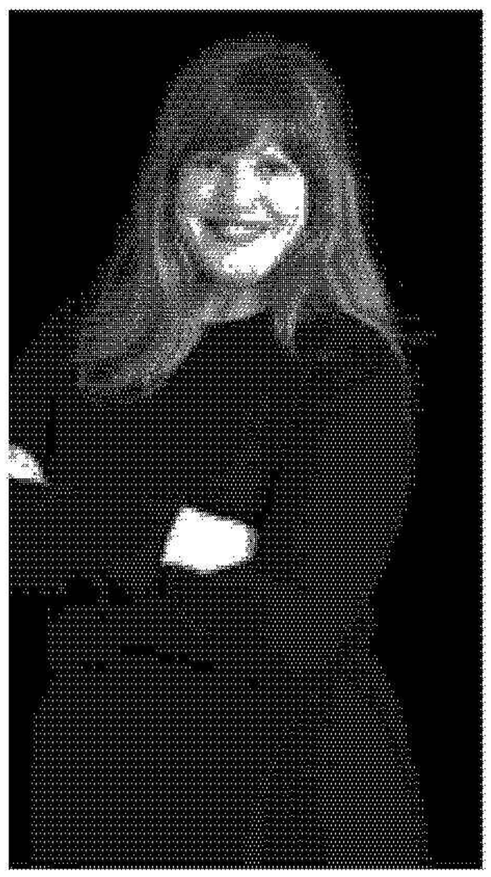
Anställd sedan 2023.

Född 1971.

Bakgrund: Kandidatexamen i ekonomi, Stockholms universitet. Auktoriserad revisor på KPMG och därefter CFO på BIG BAG, M2 Asset Management AB (publ) och Estea AB

Övriga nuvarande befattningar: Uppdrag i Genova Property Group AB´s (publ) dotterbolag.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): Inget.



Anna Molén

Chef Stadsutveckling

Anställd sedan 2018.

Född 1979.

Bakgrund: Magisterexamen i samhällsplanering, Stockholms universitet samt kurser i arkitektur och språk från Lunds Universitet och Frankrike. Planeringsarkitekt MSA (medlem av Sveriges Arkitekter). Arbetat som planarkitekt på Sundbyberg stad samt flera år som konsult inom stadsplanering. Haft förtroendeuppdrag som ordförande i Planakademin i Sveriges Arkitekter.

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 770 aktier och 44 000 teckningsoptioner.

Anna-Karin Malmqvist

Chef Bostadsförvaltning

Anställd sedan 2021

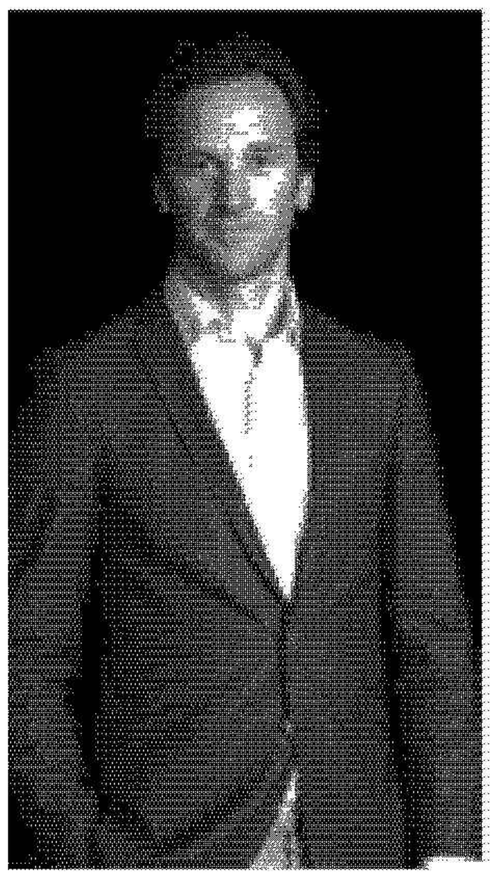
Född 1988.

Bakgrund: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare förvaltningschef region Stockholm/ Uppsala på Wallenstam.

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 508 aktier och 10 000 teckningsoptioner.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN



Henrik Raspe

Chef Projektutveckling

Född 1973.

Bakgrund: Grundare av A Perfect Guide Scandinavia AB. Tidigare Schibsted, kreativt och konceptuellt ansvarig för Svenska Dagbladet helgbilagor.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Cedest AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 204 955 aktier (ägda via bolag) och 44 000 teckningsoptioner.

Henrik Sandström

Chef Fastigheter

Anställd sedan 2017.

Född 1976.

Bakgrund: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare Capital Markets CBRE Sweden och därefter fastighetschef på Fabege i Solna Business Park.

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

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 5 500 aktier och 44 000 teckningsoptioner.

Edvard Schéele var CFO och del av Genovas ledningsgrupp till och med 31 december 2022.

Linda Frisk, Chef Bostad, var del av Genovas ledningsgrupp till och med 8 december 2022.

REVISOR

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

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 december 2022.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Bolagsstyrningsrapport

Introduktion

Styrelsen för Genova Property Group AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 30 mars 2023 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Denna bolagsstyrningsrapport har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen, samt granskats av bolagets revisor, och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2022.

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 Koden samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Svensk kod för bolagsstyrning

Genova är ett svenskt publikt aktiebolag som har sina aktier noterade på Nasdaq Stockholm sedan den 30 juni 2020.

Syftet med Koden är att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Koden bygger på modellen "följ eller förklara", vilket innebär att ett bolag som tillämpar Koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden. Om bolaget finner att en viss regel inte passar med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter kan det välja en annan lösning än den Koden anvisar och i bolagsstyrningsrapporten redovisa detta samt vilken lösning bolaget i stället valt samt motivera detta. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Genova följde under 2022 Koden utan några undantag.

Följsamhet mot gällande regelverk

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

Aktier och aktieägare

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

Aktiekapitalet i Genova uppgick per den 31 december 2022 till 50 372 359 kronor och 20 öre fördelat på 41 976 966 stamaktier med ett kvotvärde om 1 krona och 20 öre. Efter årets utgång, i januari 2023, genomförde Genova en riktad nyemission av cirka 3,6 miljoner nya stamaktier.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 800 000 kronor och högst 163 200 000 kronor uppdelat på lägst 34 000 000 och högst 136 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två slag; stamaktier och preferensaktier. Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie och preferensaktier har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Bolagsordningen konstituerar att om, och så länge, preferensaktiekvoten överstiger 9/20 (dvs. 0,45), eller skulle komma att överstiga 0,45/1 efter emission av ytterligare preferensaktier, så får inte beslut fattas om emission av ytterligare preferensaktier. 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 76–77.

Incitamentsprogram 2021/2024

Vid årsstämman den 7 maj 2021 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 125 kronor och 10 öre per stamaktie under perioden från och med den 20 juni 2024 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter.

400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterbolag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlåtit 400 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2021).

Bolagsstyrningsstruktur

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

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

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Valberedningen, som utses enligt principer fastslagna av årsstämman, lämnar förslag till nästkommande årsstämma beträffande bland annat val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor, samt förslag till beslut om arvoden.

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

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

Bolagsstämma

Allmänt

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

Kallelse till bolagsstämma

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

Rätt att delta i bolagsstämma

Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. I Genova finns inga begräsningar 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 sex bankdagar 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.

Årsstämma den 4 maj 2022

Årsstämma i Genova hölls den 4 maj 2022 i Stockholm. Årsstämmans beslut sammanfattas nedan och beskrivs närmare i pressmeddelande och protokoll från stämman, vilka är tillgängliga på bolagets webbplats.

- Fastställande av resultat- och balansräkningar samt beslut om disposition beträffande bolagets resultat och ansvarsfrihet.
- Fastställande av arvoden till styrelse och revisor.
- Val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor.
- Beslut om godkännande av ersättningsrapport.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och konvertibler.

Valberedning

Vid årsstämman den 24 april 2020 antogs en instruktion för att utse valberedning i Genova. Genovas valberedning ska utgöras av minst fyra ledamöter, varav en kan vara styrelsens ordförande. Ledamöterna ska utses genom att styrelsens ordförande senast sex månader före årsstämman erbjuder de fyra största aktieägarna, alternativt tre om styrelsens ordförande ingår, baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti innevarande år möjlighet att utse varsin representant

Transaktion 09222115557471899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

att vara ledamot i valberedningen. Om någon aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot övergår rätten till den aktieägare som, efter denne aktieägare, har det största aktieägandet i bolaget. Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman.

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till: stämmoordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till bolagets revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor. Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningen har under 2022 tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag. Detta innebär att utgångspunkten varit att styrelsen ska ha en sammansättning som är ändamålsenlig med hänsyn till Genovas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningen har även beaktat att sammansättningen av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Den sammantagna utvärderingen av styrelsens arbete visar att styrelsen är väl fungerande och att kompetensen i styrelsen är bred. Vidare har styrelsen en jämn könsfördelning.

Valberedningen inför årsstämman 2023 består av Fredrik Ahlqvist, ordförande i valberedningen och utsedd av Micael Bile med bolag, Andreas Eneskjöld, utsedd av Andreas Eneskjöld med bolag, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) och Mikael Borg, styrelseordförande i Genova. Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning utsetts.

Styrelse

Uppgifter

Det ankommer på styrelsen att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelseordföranden leder styrelsearbetet. Vid det konstituerande styrelsemötet fastställs bolagets firmatecknare 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.
- Avvikelse 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.
- Antagande av budget för kommande år.
- Utvärdering av verkställande direktören (vilket ska ske på styrelsesammanträde där den verkställande direktören inte deltar).
- Utvärdering av bolagets behov av internrevision.

Sammansättning

Årsstämman 2022 beslutade i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter och att bolaget ska ha en revisor utan suppleant. För tiden fram till slutet av nästa årsstämma omvaldes till styrelseordförande Mikael Borg och till styrelseledamöter omvaldes Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Erika Olsén, Maria Rankka och Anette Asklin.

I avsnittet "Styrelse" på sidorna 78–79 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 2022 hölls 13 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

1 januari–31 december 2022

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Närvaro styrelsemöten
Mikael Borg	2019	685	13
Micael Bile	2014	290	13
Andreas Eneskjöld	2014	330	12
Erika Olsén	2017	330	13
Maria Rankka	2019	350	13
Anette Asklin	2021	350	13

Transaktion 09222115556474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då fyra av de sex stämmovalda 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. Erika Olsén, Mikael Borg, Maria Rankka och Anette Asklin 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 2022

Styrelsens arbete har under 2022 bedrivits i första hand inom ramen för formella styrelsemöten. Därutöver har upprätthållits en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör, styrelsens ordförande och ledningsgruppen i syfte att säkerställa att styrelsen fått tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och för att kontrollera att styrelsens beslut verkställts.

Styrelsen har under 2022 arbetat med strategiska frågor rörande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt beslut om förvärv och avyttringar av fastigheter samt bolagsförvärv som genomförts under året samt pågående och planerade bostadsutvecklingsprojekt. Därtill har styrelsen fattat beslut kring finansiering inklusive emission av hybridobligationer.

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsearbetet med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingen sker genom att varje styrelseledamot fyller i ett anonymt frågeformulär varefter resultatet bereds i styrelsen. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Resultatet av utvärderingen har även delgivits valberedningen.

Styrelsens utskott

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

Revisionsutskott

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

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

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

Ersättningsutskott

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

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

Revision

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

Vid årsstämman 2022 omvaldes som revisor i Genova det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB. 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 bolagsstämma, 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 80 i avsnittet Ledande befattningshavare. Där finns information om födelseår samt

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

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
- Henrik Zetterström, CFO
- Anna-Karin Malmqvist, Chef Bostadsförvaltning
- Anna Molén, Chef Stadsutveckling
- Henrik Raspe, Chef Projektutveckling
- Henrik Sandström, Fastighetschef

Edvard Schéele var CFO och del av Genovas ledningsgrupp fram till den 31 december 2022.

Linda Frisk, Chef Bostad, var del av Genovas ledningsgrupp fram till den 8 december 2022.

Ägarstruktur och styrning av underkoncerner

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

Ersättning

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämman den 4 maj 2022 beslutades att arvode till styrelsen, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 550 000 kronor (föregående år 450 000 kronor) till styrelsens ordförande och med 290 000 kronor (föregående år 220 000 kronor) till vardera ledamot. Årsstämman beslutade vidare om oförändrat arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 85 000 kronor och oförändrat arvode till övriga ledamöter om 60 000 kronor vardera samt ett oförändrat arvode till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott om 50 000 kronor och ett oförändrat arvode till övriga ledamöter om 40 000 kronor vardera. Arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare framgår av bolagets ersättningsrapport och antogs av årsstämman den 7 maj 2021 och tillämpades 2022. Riktlinjerna gäller fram till dess att bolagsstämman beslutar annat.

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

Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på bolagets webbplats.

För information angående ersättning till koncernledningen under 2022, se not 10.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Ledningen analyserar och uppdaterar regelbundet de verksamhetsrisker som identifierats för att kunna arbeta strukturerat med att hantera dessa. Då kan risken för negativ påverkan på koncernen och verksamheten minskas. De risker som Genova är exponerade för kan delas in i marknadsrelaterade, verksamhetsrelaterade och finansiella. De finansiella risker som Genova bedömer främst påverkar bolaget beskrivs nedan. Övriga risker och Genovas hantering av dessa beskrivs närmare på sidorna 70–75.

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 räntenläget påverkar bolagets räntekostnad.

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

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att sakna likviditet, att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas på 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

Transaktion 09222115556574899264?? Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

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

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

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Genovas förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl 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 av externa, oberoende fastighetsvärderare.

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och Koden 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 utanordningsinstruktion
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Ekonomihandbok
- Policy för intern kontroll
- Instruktion för intern kontroll finansiell rapportering
- Riskpolicy
- Insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- IT-policy
- Informationssäkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Närståendepolicy
- Uppförandekod
- Personalhandbok
- Policy för policyer
- Hållbarhetspolicy

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 kontrollrelaterade frågeställningar samt procedurer för övervakning av intern kontrollsystemet är också komponenter inom Genovas kontrollmiljö.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

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 kontrollaktiveter 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 kontrollaktiveter där riskbedömningar görs.

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

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

Information och kommunikation

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

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

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

Styrning och uppföljning

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

Transaktion 09222115556748992647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

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 2022 på sidorna 82–88 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Stockholm 30 mars 2023

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Finansiell och hållbarhetsinformation

91 Förvaltningsberättelse

98 Nyckeltal

99 Koncernens rapport över totalresultat

100 Koncernens balansräkning

101 Koncernens rapport över förändring i eget kapital

102 Koncernens rapport över kassaflöden

103 Moderbolagets rapport över totalresultat

104 Moderbolagets balansräkning

105 Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

106 Moderbolagets rapport över kassaflöden

107 Redovisningsprinciper samt noter

142 Revisionsberättelse

147 GRI-index

148 Hållbarhetsnoter

155 Definitioner

156 Information till aktieägare

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Genova Property Group AB (publ), organisationsnummer 556864-8116, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2022. Genova Property Group AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Genova Property Group AB tillsammans med dess helägda dotterföretag 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 Uppsalaregionen.

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 35 (29) varav 20 (18) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning. För mer information om organisationen och ledande befattningshavare se not 10.

Bolagsstyrning

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

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Genovas årsredovisning 2022 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt Bolagsstyrningsrapport på sidorna 82-88.

Ersättningsfrågor avseende ledande befattningshavare behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare erbjuds en marknadsmässig kompensation som beaktas utifrån ansvarsområden och erfarenheter. Beskrivning av kompensationen finns på sidan 86 under ”Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare”.

Ägarförhållanden och aktier

Genovas stamaktier noterades på Nasdaq Stockholm den 30 juni 2020. Genova hade vid periodens slut 2 125 aktieägare.

Sista betalkurs för stamaktien den 30 december 2022 uppgick till 52,40 kr (138,80). Den 31 december 2022 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 41 976 966.

I oktober 2021 ingick Genova avtal med ABG Sundal Collier om att ABG Sundal Collier ska agera likviditetsgarant för Genovas aktie med syftet att främja aktiens likviditet. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq Stockholms regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 30 000 kronor med en spread om maximalt 4 procent mellan köp- och säljkurs.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Väsentliga händelser under 2022

Första kvartalet

- I januari uthyrdes och förlängdes hyresavtal i Lund, Uppsala, Nacka och Gävle om 9 600 kvm till en genomsnittlig avtalstid överstigande 7 år. Det totala hyresvärdet över hela hyresperioderna uppgår till cirka 110 Mkr med ett investeringsåtagande om totalt 8,9 Mkr.

- I februari genomfördes en bytestransaktion där Genova avyttrade en fastighet med long stay-hotell i Järfälla till ett underliggande fastighetsvärde om 214,5 Mkr och förvärvade en portfölj med fastigheter i Storstockholm, Nyköping och Hallstahammar till ett underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr.

- I februari fastställde styrelsen i Genova nytt tillväxtmål samt hållbarhetsmål för verksamheten. Bolagets övriga operativa mål, finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy är oförändrade.

Andra kvartalet

- I april utökade Genova och Green Group sitt samarbete genom att förvärva två fastigheter inom utvecklingsområdet Södra Veddesta i Järfälla till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 115 Mkr. Uthyrningsbar yta är cirka 4 000 kvm med en tomtareal om cirka 13 000 kvm och årligt hyresvärde uppgår till cirka 8 Mkr.

- I april emitterades ytterligare gröna hybridobligationer om 100 Mkr under det gröna finansiella ramverket om totalt 1250 Mkr. De gröna hybridobligationerna har en evig löptid och emitterades på ett pris om 100,25 procent av nominellt belopp motsvarande 3 månader STIBOR plus 668 baspunkter.

- I april ingicks nya finansieringsavtal om totalt 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet, hänförliga till Genovas befintliga förvaltningsportfölj och omfattande 43 fastigheter. Refinansieringen stärkte även likviditeten med närmare 170 Mkr. Finansieringsavtalen sträcker sig till slutligt förfall i maj 2027, med en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 4 år.

- I maj förvärvades en nyproducerad och miljöcertifierad fastighet i Järfälla till ett underliggande fastighetsvärde om 94,5 Mkr. Fastigheten har 4 200 kvm uthyrbar area och är fullt uthyrd. Årligt hyresvärde uppgår till 5,5 Mkr och förväntat årligt driftnettot cirka 5,3 Mkr med en återstående avtalstid om 9 år.

- I juni tillträddes två fastigheter i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 153 Mkr före avdrag för latent skatt och med en uthyrbar yta om cirka 10 800 kvm, där 96 procent av ytorna är uthyrda. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 10,5 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 7,2 Mkr och den genomsnittliga återstående avtalstiden är 4,3 år.

- I juni utökades tillgänglig likviditet med cirka 500 Mkr då SBAB beviljade ytterligare cirka 400 Mkr i byggnadskreditiv samt genom en beviljad revolverande kreditfacilitet om 100 Mkr hos Nordea.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Tredje kvartalet

- Edvard Schéele meddelade att han lämnar sin tjänst som CFO för en ny tjänst utanför bolaget vid årsskiftet.

- Detaljplanen för Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunna i Upplands-Bro kommun vann laga kraft.

- Färdigställt och flyttat in 66 hyresbostäder i den första etappen av projekt Handelsmannen (kvarteret Tryckeriet) i Norrtälje.

Fjärde kvartalet

- Henrik Zetterström anställdes som ny CFO och tillträdde tjänsten den 1 januari 2023.

- Byggstart av Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro. Total beräknad uthyrbar yta vid färdigställande beräknas till cirka 70000 kvm. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

- I oktober antogs detaljplanen för Genovas kommande projekt i Ekeby, Uppsala omfattande bostäder och livsmedelsbutik.

- I november tecknades avtal om förvärv av ytterligare 1 procent av aktierna i Järngrinden för 13 Mkr. Järngrinden blir därmed ett dotterföretag och konsolideras i Genovakoncernen från och med tillträdet den 31 december 2022. Genova äger sedan tidigare 50 procent av aktierna i Järngrinden och har köpoptioner att förvärva resterande aktier.

- Under det fjärde kvartalet stärkte Genova sin finansiella stabilitet med en ny revolverande kreditfacilitet på 300 Mkr. Den nya faciliteten är säkerställd och avsedd att användas för allmänna affärsändamål samt möjliggör även lösen av befintliga icke säkerställda obligationer.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 394,7 Mkr (319,9). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 23 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig främst till ett växande fastighetsbestånd från förvärv och färdigställda projekt.

Intäkterna från jämförbart bestånd är 8 Mkr högre jämfört med föregående år, vilket motsvarar 2022 års inflationsjustering. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets utgång uppgick till 94 procent (95), vilket är lägre jämfört med motsvarande tidpunkt 2021.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under året till -116,9 Mkr (-84,6), vilket motsvarar en ökning på cirka 38 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år. Inom jämförbart bestånd har energikostnaderna ökat, vilka har påverkats av prisutveckling på elmarknaden.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året till 277,8 Mkr (235,3) vilket motsvarar en ökning på 18 procent. Överskottsgraden för året uppgick till 70,4 procent, vilket är lägre jämfört med 2021 då den uppgick till 73,6 procent. Den lägre överskottsgraden är en effekt av högre marknadspriser för energi i kombination med förvärv av fastigheter med framtida utvecklingspotential där Genova kan bedriva aktivt planarbete.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under året till -51,5 Mkr (-43,4), vilket motsvarar en ökning om 19 procent. Ökningen är ett resultat av den växande verksamheten jämfört med 2021.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures och intresseföretag. Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick under året till 39,3 Mkr (22,5) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatet ingår framförallt resultatandelar om 10,7 Mkr från Greenova och 14,4 Mkr från Järngrinden samt 13,4 Mkr som en effekt av förvärvet av Järngrinden.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -144,9 Mkr (-115,2) i den växande fastighetsförvaltningen och projektverksamheten som finansieras via banklån och obligationslån. Projektverksamheten omfattar pågående nyan-

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

läggningar, kommande projekt och investeringar i joint ventures. De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av anskaffningskostnaden och aktiveras på respektive projekt och belastar inte resultatet. Under 2022 har 42 Mkr aktiverats hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att den årliga aktiveringen hänförlig till projektverksamheten kommer att uppgå till cirka 25-30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 4,5 procent (5,1 procent inklusive obligationslån och byggnadskreditiv). Bland finansiella kostnader under året ingår -14,6 Mkr (-16,5) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 2,0 ggr (2,2). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under året till 120,8 Mkr (99,2), vilket är en ökning med 22 procent. Ökningen beror i huvudsak på det ökade driftsöverskottet men också på högre resultatandelar från joint ventures.

Värdeförändringar

Indexuppräkningen av hyresintäkter i huvuddelen av beståndet har inneburit positiva värdeförändringar som en följd av ökat driftnetto. Däremot har ökade avkastningskrav om cirka 40 punkter, i genomsnitt, inneburit värdeförändringar om cirka -217 Mkr. Pågående byggnation i Norrtälje, Enköping, Uppsala och Palma, Mallorca bidrog med cirka 157 Mkr i positiva värdeförändringar i takt med att byggnationer fortskrider och färdigställs. Värdeförändring på mark- och outnyttjade byggrätter avser i huvudsak vårt kommande projekt i Viby, där delar av projektet har byggstarts under det fjärde kvartalet efter att detaljplanen vunnit laga kraft under det tredje kvartalet. Förvärven under året har medfört positiva värdeförändringar om cirka 31 Mkr.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -68,3 Mkr (-187,7) och hänför sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar. Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 390 Mkr (420) samt obeskattade reserver om cirka 79 Mkr (81). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 255,9 Mkr (611,0). Jämfört med 2021 har både driftsöverskott och förvaltningsresultat ökat under 2022. Värdeförändringarna, med avsättning för uppskjuten skatt har minskat vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för året som är lägre än 2021.

Finansiering och likviditet

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 84 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 5,3 procent vid bokslutsdagen. Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 8 183 Mkr, vilket är en ökning med cirka 1300 Mkr jämfört med värdet per 31 december 2021. Under året har 29 fastigheter om 1055,3 Mkr förvärvats, varav 21 fastigheter med ett värde på 710,3 Mkr är hänförliga till förvärvet av ytterligare en procent av Järngrinden. Två fastigheter om totalt 228,5 Mkr har avyttrats. Projektet Söderhällby färdigställdes under det andra kvartalet vilket ökade värdet på förvaltningsfastigheterna med 300 Mkr. Under andra halvan av året har de färdigställda etapperna i projektet Handelsmannen omklassificerats från pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter till ett värde om 595 Mkr. Etapperna inkluderade ett äldreboende, en förskola och 99 hyresbostäder. Fastigheterna Oldalmannen 1, del av Särsta 3:398 och del av Viby 19:3 har omklassificerats som projekteringsfastigheter och pågående nyanläggning till ett sammantaget värde om 553 Mkr.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projekt i Norrtälje, Enköping, Upplands-Bro samt ett hotell i Palma, Mallorca. I balansposten har värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt omklassificerats till Projekteringsfastigheter. Aktiveringar skedde med cirka 623 Mkr under året.

Projekteringsfastigheter

Projekteringsfastigheter avser upparbetade och aktiverade kostnader på projekt som ännu inte byggstartats samt i vissa fall värderats till verkligt värde enligt samma metod som för förvaltningsfastigheter. Vid byggstart omklassificeras aktuella belopp till pågående nyanläggningar.

Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt avser Järngrindens pågående bostadsrättsprojekt samt pågående hyresbostadsfastighet som färdigställs och avyttrats i början av 2023. Projekten redovisades som Pågående bostadsprojekt under omsättningstillgångar.

Fastighetsvärde

Hela det svenska fastighetsbeståndet externvärderas kvartalsvis. Den spanska förvaltningsfastigheten internvärderas med samma intervall. Den 31 december 2022 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE, Newsec och Forum med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt den 31 december 2022. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Eget kapital och substansvärde
Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 4 595,5 Mkr (3 665,9) och soliditeten till 38,4 procent (37,9).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 5 134,0 Mkr (4 077,3), vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 584,1,0 Mkr (3 274,7), vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 85,38 kronor per aktie (78,01).

Räntebärande skulder
Koncernen hade den 31 december 2022 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om 6 334 Mkr (5 233) vilket motsvarade en belåningsgrad om 59,1 procent (61,8) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 4,5 procent (5,1 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 31 december 2022 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 38,4 procent (37,9).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2022 uppgick till 5 059 Mkr (3 958) 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 fastighetsägande dotterföretag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2022 till 2,6 år (2,1).

Långsiktig finansiering
Genova ingick under det andra kvartalet nya finansieringsavtal med Swedbank och SBAB om totalt 3 600 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. De nya faciliteterna med Swedbank om totalt 3 200 Mkr hänför sig till Genovas befintliga förvaltningsportfölj och omfattar totalt 43 fastigheter. Refinansieringen stärkte även Genovas likviditet med närmare 170 Mkr. De nya finansieringsavtalen sträcker sig till slutligt förfall i maj 2027, med en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 4 år. De nya finansieringsavtalen är baserade på Genovas gröna ramverk och kan konverteras till grön finansiering när förvaltningsfastigheter blir miljöcertifierade, vilket är i linje med Genovas hållbarhetsmål. Refinansieringen med Swedbank innebär också en lägre amorteringsgrad än tidigare avtal vilket är positivt för likviditeten.

Under det tredje kvartalet beviljades Genova ytterligare cirka 400 Mkr i byggnadskreditiv och under det fjärde kvartalet stärkte Genova sin finansiella flexibilitet med en ny revolverande kreditfacilitet på 300 Mkr. Den nya faciliteten är säkerställd och avsedd att användas för allmänna affärsändamål samt möjliggör även lösen av befintliga icke säkerställda obligationer. Genova har under 2023 förfall i kreditförfallostrukturen nedan om 1,2 Mdkr. Av dessa avser 525 Mkr befintliga obligationslån som bolaget planerar att lösa. Cirka 700 Mkr avser finansiering i bankmarknaden, där Genova och det nu konsoliderade bolaget Järngrinden kommer att refinansiera skulderna kopplat till sina befintliga förvaltningsfastigheter.

Likviditet och outnyttjade faciliteter
Total tillgänglig likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgår till 1 591 Mkr. I beloppet ingår kassa med 258 Mkr, outnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 661 Mkr samt 672 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Räntebindning
Genova arbetar med kort räntebindning för att vi på lång sikt tror att det är mest kostnadseffektivt för bolaget. Uppkommer däremot gynnsamma möjligheter att förlänga räntebindningen via derivat är det en möjlig strategi för Genova.

Per 31 december finns två avtal om räntetak (cap) som begränsar räntebasen till 2 procent för 300 Mkr samt 5 procent för 230 Mkr av den totala låneportföljen. Avtalen löper till och med 2023 respektive 2025. Vid årets utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas. Efter årets utgång har Genova ingått en 5-årig ränteswap om totalt 800 Mkr vilket innebär att den totala derivatportföljen nu uppgår till drygt 35 procent total utestående skuld hänförlig till bank.

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 2022 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 70-75.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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 2022 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Hållbarhet på sidorna 50-65.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- I januari genomförde Genova en riktad nyemission av cirka 3,6 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 55 kronor per stamaktie och tillfördes därmed cirka 200 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till nyemissionen. Investerarna i nyemissionen utgjordes av ett antal institutionella investerare. Genom nyemissionen stärks Genovas finansiella ställning och kapacitet att agera på värdeskapande möjligheter som förväntas uppstå då förutsättningarna på fastighetsmarknaden är under förändring.

- I januari frånträddes ett av Järngrindens hyresrättsprojekt utanför Borås. Projektet bestod av 92 nyproducerade hyresrätter. Frånträdet har positiv påverkan på Genovas finansiella nyckeltal samt en resultateffekt om cirka 30 Mkr.

- I januari tecknade Genova en femårig ränteswap om totalt 800 Mkr, vilket innebär att den totala derivatportföljen uppgår till drygt 35 procent av total utestående skuld hänförlig till bank.

- Under inledningen av året har Genova påbörjat en process för att eventuellt avyttra bolagets tillgångar i Palma i Spanien, ett färdigställt hotell och ett hotell under slutförande i maj 2023. Fastigheterna är ej av långsiktig strategisk karaktär för Genova och med låg skuldsättning skulle en försäljning frigöra betydande likviditet.

- Styrelsen fattade den 21 februari 2023 beslut om att uppdatera bolagets operativa mål avseende pågående byggnation och andel av hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter.

Framtida utveckling

Koncernen kommer även fortsättningsvis att arbeta enligt fastslagen affärsmodell inom prioriterade geografiska områden. Kriget i Ukraina bedömer bolaget ha en begränsad effekt på Genovas verksamhet med vissa leveransproblem till pågående projekt. Dock innebär omvärldssituationen en osäkerhet på de finansiella marknaderna med stigande priser, vilket medför sämre köpkraft, stigande inflation och risk för ökade räntenivåer. Genova följer noga utvecklingen och kan med en stark balansräkning och god likviditet agera för att säkerställa en fortsatt långsiktig tillväxt.

Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	326 605 463
Årets förlust	-32 961 274
	293 644 189
Disponeras så att	
i ny räkning överförs	293 644 189
	293 644 189

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).

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Ägarfördelning per den 31 december 2022

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	42,44	42,44
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 500 000	17,87	17,87
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 502 659	8,34	8,34
Skandia	2 238 705	5,33	5,33
Michael Moschewitz (via bolag)	2 155 538	5,14	5,14
Capital Resarch and Management	2 126 731	5,07	5,07
Swedbank Robur Fonder	1802 929	4,30	4,30
Avanza Pension	1087 325	2,59	2,59
Lancelot Asset Management	1032 740	2,46	2,46
Enter Fonder	1028 410	2,45	2,45
BNP Paribas	437 238	1,04	1,04
SEB Investment Management	199 008	0,47	0,47
Handelsbanken Fonder	173 568	0,41	0,41
Summa övriga ägare	877 116	2,09	2,09
Summa	**41 976 966**	**100,00**	**100,00**

Översikt resultat och ställning

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31	2020-01-01–2020-12-31	2019-01-01–2019-12-31	2018-01-01–2018-12-31
Hyresintäkter, Mkr	394,7	319,9	231,1	180,6	127,7
Driftsöverskott, Mkr	277,8	235,3	177,4	129,9	92,2
Förvaltningsresultat, Mkr[1]	120,8	99,2	60,8	40,8	21,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr[1]	1,53	0,98	0,53	0,09	-0,4
Bostäder under byggnation, antal[2]	1006	863	540	527	235
Färdigställda bostäder, antal[3]	179	35	137	133	188
Nettoinvesteringar, Mkr	717,2	1881,6	1074,7	1146,1	624
Belåningsgrad, %	59,1	61,8	55,2	61	64
Soliditet, %	38,4	37,9	39	33,5	31,3
Räntetäckningsgrad, ggr[4]	2,0	2,2	1,8	1,8	1,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 134,0	4 077,3	2 883,0	1975,3	1188,1
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 584,1	3 274,7	2 364,6	1457,0	804,4
Totalt antal utestående aktier, tusental[5]	41 977	41 977	39 577	30 722	50 000
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare per aktie, kr	85,38	78,01	59,75	47,43	32,18

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

2) Inklusive 40 hotellrum.

3) Färdigställda bostäder under 2021 avser hotellrum.

4) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

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

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	6,2	19,4	19,1	39,2	24,6
Soliditet, %	38,4	37,9	39,0	33,5	35,6
Belåningsgrad, %	59,1	61,8	55,2	61,0	61,8
Genomsnittlig räntenivå, %	4,5	2,0	2,1	2,2	2,3
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	5,1	2,7	2,9	3,0	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	1,8	2,2	1,9
Kapitalbindningstid, antal år	2,6	2,1	3,0	3,6	2,3
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	-	-	4 000	4 000	3 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	-	1744	4 000	3 400	3 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	-	23,8	42,0	26,2	31,5
Utdelning per preferensaktie, kr	-	5,95	10,50	7,87	10,5
Totalt antal utestående aktier, tusental	41 977	41 977	39 577	30 722	50 000
Genomsnittligt antal utestående aktier,tusental	41 977	40 177	35 149	47 858	50 000
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,53	0,98	0,53	0,15	-0,20
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie före utdelning, %	16,5	60,0	101,7	173,1	-53,7
Resultat per aktie, kr	3,98	13,66	10,69	7,89	4,22
Eget kapital, Mkr	4 595,5	3 665,9	2 647,8	1726,2	1135,0
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	3 045,7	2 863,3	2 129,4	1207,9	738,9
Eget kapital per aktie, kr	72,56	68,21	53,80	39,32	14,78
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 134,0	4 077,3	2 883,0	1975,3	1200,5
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 584,1	3 274,7	2 364,6	1457,0	804,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	85,38	78,01	59,75	47,43	16,09

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	6	394,7	319,9
Driftskostnader	7	-84,1	-61,6
Underhållskostnader	7	-23,7	-16,0
Fastighetsskatt	7	-9,1	-7,0
Summa Fastighetskostnader		**-116,9**	**-84,6**
Driftsöverskott		**277,8**	**235,3**
Central administration fastighetsförvaltning	8	-23,2	-20,9
Central administration projektutveckling	8	-28,3	-22,5
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	23	39,3	22,5
Finansnetto	11	-144,9	-115,2
Förvaltningsresultat		**120,8**	**99,2**
Övriga rörelseintäkter	12	2,6	14,5
Värdeförändringar fastigheter	13	198,7	681,9
Valutakurseffekter fastigheter		2,2	3,1
Resultat före skatt		**324,2**	**798,7**
Inkomstskatt	14	-68,3	-187,7
Periodens resultat		**255,9**	**611,0**
Övrigt totalresultat för perioden		**–**	**–**
Summa totalresultat för perioden		**255,9**	**611,0**
Periodens resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare		223,5	608,7
Innehav utan bestämmande inflytande		32,5	2,3
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		223,5	608,7
Innehav utan bestämmande inflytande		32,5	2,3
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr[1]	31	3,98	13,66
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	31	41 977	41 977
Genomsnittligt antal aktier, tusental	31	41 977	40 177
Antal utestående preferensaktier, tusental	31	-	-
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental		-	1744

1) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägare och betalning för hybridobligation.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	202-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	15	202,9	-
Förvaltningsfastigheter	16	8 183,2	6 902,6
Pågående nyanläggningar	17	860,5	945,8
Projekteringsfastigheter	18	1023,2	114,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	19	18,9	-
Nyttjanderättstillgångar	20	32,6	31,8
Inventarier	21	4,7	5,0
Uppskjutna skattefordringar	14	81,1	86,4
Andelar i joint ventures och intresseföretag	23	556,1	818,0
Övriga långfristiga fordringar	25	301,1	256,5
Summa anläggningstillgångar		**11264,2**	**9 160,2**
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt		197,0	-
Hyresfordringar och kundfordringar	26	33,3	15,9
Övriga fordringar	27	186,5	143,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	38,4	25,7
Likvida medel	29	257,7	316,0
Summa omsättningstillgångar		**712,9**	**500,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11977,1**	**9 661,0**
EGET KAPITAL	31		
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital		50,4	50,4
Övrigt tillskjutet kapital		1459,5	1459,5
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		1535,7	1353,4
Hybridobligation		800,0	700
Innehav utan bestämmande inflytande		**749,8**	**102,6**
Summa eget kapital		**4 595,5**	**3 665,9**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	32,34	4 151,1	2 934,8
Obligationslån	33,34	742,0	1257,7
Leasingskuld	20	29,5	26,7
Övriga långfristiga skulder	35	63,0	3,1
Uppskjutna skatteskulder	14	619,5	497,8
Summa långfristiga skulder		**5 605,2**	**4 720,1**
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	32,34	901,2	1031,5
Obligationslån	33,34	533,2	5,5
Leverantörsskulder		93,9	55,9
Leasingskuld	20	4,8	5,3
Aktuella skatteskulder	14	11,2	7,1
Övriga skulder	36	130,7	86,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	101,4	83,0
Summa kortfristiga skulder		**1776,4**	**1275,0**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**11977,1**	**9 661,0**

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
	Antal utestående aktier, tusental							
Mkr	Aktier	Preferens-aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Hybrid-obligation	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	**39 577**	**4 000**	**52,3**	**1183,0**	**1334,1**	**-**	**78,4**	**2 647,8**
Totalresultat								
Årets resultat					608,7		2,3	611,0
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					**608,7**		**2,3**	**611,0**
Transaktioner med ägare								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande							21,9	21,9
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)					-23,8			-23,8
Emission hybridobligation						700,0		700,0
Emissionskostnader hybridobligation					-15,2			-15,2
Utdelning hybridobligation					-36,2			-36,2
Inlösen preferensaktier		-4 000	-4,8		-515,2			-520,0
Nyemission aktier	2 400		2,9	285,1				288,0
Emissionskostnader aktier				-8,6				-8,6
Emission teckningsoptioner					1,1			1,1
Valutakurseffekt					-0,1			-0,1
Utgående balans per 31 december 2021	**41 977**	**-**	**50,4**	**1459,5**	**1353,4**	**700,0**	**102,6**	**3 665,9**
Ingående balans per 1 januari 2022	**41 977**	**-**	**50,4**	**1459,5**	**1353,4**	**700,0**	**102,6**	**3 665,9**
Totalresultat								
Periodens resultat					223,5		32,5	255,9
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					**223,5**		**32,5**	**255,9**
Transaktioner med ägare								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					19,4		614,7	634,1
Emission hybridobligation						100,0		100,0
Emissionskostnader hybridobligation					-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation					-57,7			-57,7
Valutakurseffekt					-1,3			-1,3
Utgående balans per 31 december 2022	**41 977**	**-**	**50,4**	**1459,5**	**1535,8**	**800,0**	**749,8**	**4 595,5**

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		120,8	99,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet[1]		-39,0	0,1
Övriga rörelseintäkter		2,6	14,5
Betald skatt		2,5	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**86,9**	**111,8**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-9,9	-5,3
Förändring övriga rörelsefordringar		-58,1	-17,6
Förändring leverantörsskulder		35,1	15,1
Förändring övriga rörelseskulder		19,0	-31,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**73,0**	**72,1**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt		-1095,7	-2 380,8
Investeringar i inventarier		-1,4	-2,1
Försäljning av förvaltningsfastigheter		228,5	710,9
Investeringar i rörelseförvärv	30	149,5	-
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-48,3	-581,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-767,5**	**-2 253,3**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier		-	276,5
Emission hybridobligation		98,5	684,8
Inlösen preferensaktier		-	-520,0
Upptagna lån		922,0	2 025,6
Amortering av lån		-327,9	-488,0
Lämnad utdelning		-56,5	-60,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**636,1**	**1918,9**
Periodens kassaflöde		**-58,3**	**-262,3**
Likvida medel vid periodens början		316,0	578,4
Likvida medel vid periodens slut		**257,7**	**316,0**
1) Övriga poster ej kassapåverkande			
Återläggning av avskrivningar		7,5	3,2
Resultat från andelar i joint ventures		-39,3	-22,5
Upplupen ränta		-7,2	19,4
		-39,0	**0,1**
Erhållen ränta	11	8,4	2,5
Betald ränta	11	-155,3	-99,4

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	12	7,0	5,8
Summa rörelsens intäkter		**7,0**	**5,8**
Övriga externa kostnader	8	-5,6	-5,4
Personalkostnader	10	-11,5	-9,8
Summa rörelsens kostnader		**-17,1**	**-15,2**
Rörelseresultat		**-10,1**	**-9,4**
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	22	-83,4	-64,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	136,9	87,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-87,0	-65,8
Resultat från finansiella poster		**-33,5**	**-43,0**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		10,7	8,7
Resultat före skatt		**-32,9**	**-43,7**
Skatt på årets resultat	14	-0,1	0,9
Årets resultat		**-33,0**	**-42,8**
Övrigt totalresultat för året		–	–
Summa totalresultat för året		**-33,0**	**-42,8**

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22,30	818,2	221,8
Andelar i intresseföretag	23	-	563,4
Uppskjutna skattefordringar	14	22,4	22,5
Fordringar hos koncernföretag	24	1886,3	1641,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 726,9**	**2 448,8**
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	27	5,2	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	1,3	3,2
		6,6	**8,2**
Likvida medel	29	**65,1**	**244,1**
Summa omsättningstillgångar		**71,7**	**252,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 798,5**	**2 701,1**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	31		
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50,4	50,4
Summa bundet eget kapital		**50,4**	**50,4**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		811,7	811,7
Balanserat resultat		-485,1	-383,2
Periodens/årets resultat		-33,0	-42,8
Summa fritt eget kapital		**293,6**	**385,8**
Hybridobligation		800,0	700,0
Summa eget kapital		**1144,0**	**1136,2**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	33	742,0	1257,7
Summa långfristiga skulder		**742,0**	**1257,7**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	33	533,2	5,5
Leverantörsskulder		0,1	1,3
Skulder till koncernföretag	24	355,9	258,9
Aktuella skatteskulder	14	0,2	-
Övriga skulder	36	22,4	40,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	0,6	0,7
Summa kortfristiga skulder		**912,5**	**307,2**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**2 798,5**	**2 701,1**

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid-obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	**52,3**	**535,3**	**276,1**	**-70,0**		**793,8**
Omföring i ny räkning			-70,0	70,0		
Totalresultat						
Årets resultat				-42,8		-42,8
Övrigt totalresultat				-		-
Summa totalresultat				**-42,8**		**-42,8**
Transaktioner med ägare						
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)			-23,8			-23,8
Emission hybridobligation					700,0	700,0
Emissionskostnader hybridobligation			-15,2			-15,2
Utdelning hybridobligation			-36,2			-36,2
Inlösen preferensaktier	-4,8		-515,2			-520,0
Nyemission stamaktier	2,9	285,1				288,0
Emissionskostnader stamaktier		-8,7				-8,7
Emission teckningsoptioner			1,1			1,1
Utgående balans per 31 december 2021	**50,4**	**811,7**	**-383,2**	**-42,8**	**700,0**	**1136,2**
Ingående balans per 1 januari 2022	**50,4**	**811,7**	**-383,2**	**-42,8**	**700,0**	**1136,2**
Omföring i ny räkning			-42,8	42,8		
Totalresultat						
Årets resultat				-33,0		-33,0
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat				**-33,0**		**-33,0**
Transaktioner med ägare						
Emission hybridobligation					100,0	100,0
Emissionskostnader hybridobligation			-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation			-57,7			-57,7
Utgående balans per 31 december 2022	**50,4**	**811,7**	**-485,1**	**-33,0**	**800,0**	**1144,0**

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10,1	-9,4
Erhållen ränta		136,9	87,3
Erlagd ränta		-74,6	-57,1
Betald inkomstskatt		0,2	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**52,4**	**20,8**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring övriga rörelsefordringar		1,6	4,2
Förändring övriga rörelseskulder		-19,6	6,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**34,4**	**31,3**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning av koncernföretag		-	0,2
Investeringar i koncernföretag		-13,0	
Investeringar i intresseföretag		-	-563,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-13,0**	**-563,2**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Inlåning från koncernföretag		3,0	67,8
Utlåning från koncernföretag		-245,2	-470,1
Nyemission stamaktier		-	279,3
Emission hybridobligation		98,5	684,8
Inlösen preferensaktier		-	-520,0
Upptagna obligationslån		-	332,7
Återköp obligationslån		-	-52,7
Lämnad utdelning		-56,5	-60,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-200,2**	**261,8**
Periodens kassaflöde		**-178,9**	**-270,1**
Likvida medel vid periodens början		244,1	514,3
Likvida medel vid periodens slut		**65,1**	**244,1**

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Redovisningsprinciper samt noter

Not 1 Allmän information

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

Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Smålandsgatan 12, 11146 Stockholm.

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

Styrelsen har den 30 mars 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 3 maj 2023.

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 med antagande om fortlevnad enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, vilka värderats till verkligt värde.

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

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

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

Nya standarder vilka träder i kraft 2023

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

2.2 KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

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

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

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

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

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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

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

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

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande (minoritetsaktieägare)
Koncernen redovisar transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från aktieägare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd 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
Företagsledningen har identifierat rörelsesegment utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare, vilken av koncernen identifierats som koncernens VD. Utifrån den interna rapporteringen organiseras, styrs och rapporteras verksamheten genom två rörelsesegment: Fastighetsförvaltning och Övrigt. Rörelsesegmentet Förvaltningsfastigheter konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning.

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

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

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

Inventarier	5 år

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

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

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

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs externa marknadsvärderingar av samtliga fastigheter i samband med varje kvartalsbokslut. 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.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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

2.5 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

2.6 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Redovisning och borttagande

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

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

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

Klassificering och värdering

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 egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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

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

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

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

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

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

Likvida medel

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

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

2.7 KASSAFLÖDE

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

2.8 AKTIEKAPITAL OCH BERÄKNING RESULTAT PER AKTIE

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital, se vidare i not 31. 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.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige, f n 20,6 procent, där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

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

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

2.12 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 7 maj 2021 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 125 kronor och 10 öre per stamaktie under perioden från och med den 20 juni 2024 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterbolag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlåtit 400 000 teckningsoptioner till anställda i bolaget. Alla anställda har erbjudits att delta i incitamentsprogrammet. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2021).

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

2.13 AVSÄTTNINGAR

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

Avsättning för förlustavtal

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

2.14 INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Genovas ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Koncernens intäkter kommer från leasingintäkter och redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, dessa principer anges nedan under 2.15. Andra intäkter avser försäljning av bostadslägenheter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadslägenhet ingås löpande med kunderna med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadslägenhet. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kun-

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

den har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Genova har gjort bedömningen att kontrollen över bostadslägenheten övergår till kunden vid en tidpunkt, då bostadsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

2.15 LEASING

Koncernen som leasetagare

Leasingskulder

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

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

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

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

Nyttjanderättstillgångar

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

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

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

Tillämpning av lättnadsregler

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

Koncernen som leasegivare

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

2.16 UTDELNINGAR

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

2.17 PROJEKTERINGSFASTIGHETER

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

2.18 SAMARBETSARRANGEMANG

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures. Joint ventures redovisas

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB1, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

2.19 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Aktier i dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock, 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.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

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

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

3.2 FINANSIERINGSRISK – LIKVIDITETSRISK

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bl.a. att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader - på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. I det fall en sådan situation uppstår, där Genova inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kunna uppstå.

Per den 31 december 2022 har koncernen en likviditet om 348 Mkr (391), inklusive en outnyttjad checkkredit om 90 Mkr (75). Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal. De finansiella nyckeltalen är bl.a. belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Genova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet.

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

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

Koncernen, Mkr	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2022				
Upplåning från kreditinstitut	727,4	261,0	3 894,1	
Obligationslån	556,2	844,5		
Långfristiga skulder		20,1		36,2
Leasingskulder	3,0	0,6	0,1	
Leverantörsskulder och övriga skulder	84,0	-	-	-
Totalt	**1370,6**	**1126,2**	**3 894,2**	**36,2**
Per 31 december 2021				
Upplåning från kreditinstitut	891,0	396,9	2 427,2	-
Obligationslån	-	571,0	843,6	-
Långfristiga skulder	-	3,4	-	-
Leasingskulder	5,5	2,5	-	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	55,9	-	-	-
Totalt	**952,4**	**973,8**	**3 270,8**	**0,0**

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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, vilka ofta har en längre löptid. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

Per 31 december finns två avtal om räntetak (cap) som begränsar räntebasen till 2 procent för 300 Mkr samt 5 procent för 230 Mkr av den totala låneportföljen. Avtalen löper till och med 2023 respektive 2025. Vid årets utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas. Efter årets utgång har Genova ingått en 5-årig ränteswap om totalt 800 Mkr vilket innebär att den totala derivatportföljen nu uppgår till drygt 35% total utestående skuld hänförlig till bank. Räntetaken redovisas som förutbetalda finansiella kostnader och värderas till verkligt värde. VD och CFO har bedömt att de nuvarande omfattningen av räntetak är tillfredsställande utifrån storlek på låneportfölj och aktuella räntenivåer.

Om STIBOR 3M skulle varit 1 procentenhet högre/lägre under 2022 hade koncernens räntekostnader varit cirka 51 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.

MODERBOLAGET

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

3.5 HANTERING AV KAPITALRISK

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

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

Målet är att belåningsgraden över tid ska understiga 65 procent. Belåningsgraden per 31 december 2022 uppgår till 59 procent (62).

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.

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

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2022-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Övriga långfristiga fordringar		301,1	301,1	301,1
Hyresfordringar och kundfordringar		33,3	33,3	33,3
Övriga fordringar		186,5	186,5	186,5
Upplupna intäkter		8,9	8,9	8,9
Likvida medel		257,7	257,7	257,7
Summa		**787,5**	**787,5**	**787,5**

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2022-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		4 151,1	4 151,1	4 151,1
Övriga långfristiga skulder		63,0	63,0	63,0
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		901,2	901,2	901,2
Leverantörsskulder		93,9	93,9	93,9
Övriga skulder		130,7	130,7	130,7
Upplupna kostnader		36,2	36,2	36,2
Summa		**5 376,2**	**5 376,2**	**5 376,2**

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2021-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Övriga långfristiga fordringar		256,5	256,5	256,5
Hyresfordringar och kundfordringar		15,9	15,9	15,9
Övriga fordringar		143,2	143,2	143,2
Upplupna intäkter		6,3	6,3	6,3
Likvida medel		316,0	316,0	316,0
Summa		**737,9**	**737,9**	**737,9**

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2021-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		2 934,8	2 934,8	2 934,8
Övriga långfristiga skulder		3,1	3,1	3,1
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		1031,5	1031,5	1031,5
Leverantörsskulder		55,9	55,9	55,9
Övriga skulder		86,7	86,7	86,7
Upplupna kostnader		13,6	13,6	13,6
Summa		**4 125,6**	**4 125,6**	**4 125,6**

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga uppskattningar och antaganden görs vid värdering av byggrätter avseende bland annat variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav, kalkylränta. Dessa antaganden baserar sig på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader, men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Se mer information om de antaganden som gjorts under not 16 Förvaltningsfastigheter, vilket också innehåller ett avsnitt om marknadsvärdering.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar av framtida skattepliktiga överskott i olika beskattningsområden. De största underskottsavdragen 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 KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2022 har förvärvet av ytterligare en procent av Järngrinden bedömts som ett rörelseförvärv och övriga förvärv som tillgångsförvärv.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 5 Segmentredovisning

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

Intäkter från svenska kunder utgör 99 procent (99) av koncernens totala intäkter. Av fastighetsbeståndet är 99 procent (96) fördelade till Sverige medan 1 procent (4) är fördelade till Spanien.

	2022				2021			
Tkr	**Fastighetsförvaltning**	**Nyproduktion**	**Ej fördelat**	**Totalt**	**Fastighetsförvaltning**	**Nyproduktion**	**Ej fördelat**	**Totalt**
Hyresintäkter	394,7			394,7	319,9			319,9
Resultat från nyproduktion bostadsrätter				-		-		0,0
Summa intäkter	**394,7**	**0,0**	**0,0**	**394,7**	**319,9**	**0,0**	**0,0**	**319,9**
Fastighetskostnader	-116,9			-116,9	-84,6			-84,6
Summa fastighetskostnader	**-116,9**	**0,0**	**0,0**	**-116,9**	**-84,6**	**0,0**	**0,0**	**-84,6**
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	**277,8**	**0,0**	**0,0**	**277,8**	**235,3**	**0,0**	**0,0**	**235,3**
Central administration	-23,2		-28,3	-51,5	-20,9		-22,5	-43,4
Resultat från andelar i joint ventures	39,3			39,3	22,5			22,5
Finansnetto	-144,9			-144,9	-115,2			-115,2
Övriga rörelseintäkter			2,6	2,6			14,5	14,5
Värdeförändringar fastigheter	198,7			198,7	681,9			681,9
Valutakurseffekt fastighet	2,2			2,2	3,1			3,1
Resultat före skatt				**324,2**				**798,7**
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	8 183,2			8 183,2	6 902,6			6 902,6
Pågående nyanläggningar	860,5			860,5	945,8			945,8
Projekteringsfastigheter	1023,2			1023,2	114,1			114,1
Andelar i joint ventures	556,1			556,1	818,0			818,0
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	2 131,6			2 131,6	2 596,5			2 596,5

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 6 Hyresintäkter

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Bostäder	14,8	12,9
Livsmedel	31,2	28,0
Samhällsservice	192,2	157,7
Övrigt kommersiellt	156,5	121,4
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**394,7**	**319,9**

Utveckling av intäkterna:

Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	Föränd- ring, %
Jämförbart bestånd	225,8	217,4	4
Förvärvade fastigheter	167,3	79,7	110
Sålda fastigheter	1,6	22,9	-93,1
Hyresintäkter	**394,7**	**319,9**	**23,4**
Komersiella fastigheter	173,3	144,1	20
Samhällsfastigheter	221,4	175,9	25,9
Hyresintäkter	**394,7**	**319,9**	**23,4**

Förfallostruktur befintliga hyresavtal per bokslutsdagen:

Koncernen, Mkr	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrak-terad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2023	131	24	38	7%
2024	129	59	70	14%
2025	77	62	96	19%
2026	66	63	94	18%
2027	10	16	27	5%
>2027	44	95	174	34%
Summa	**457**	**318**	**499**	**97%**
Hyresbostäder	176	10	17	3%
Totalt	**633**	**327**	**516**	**100%**
Vakant	41	33		
Totalt	**368**	**549**		

Förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut vid bokslutstillfället:

Koncernen, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	477,1	346,7
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1201,4	917,8
Förfaller till betalning senare än fem år	876,1	761,8
Totalt	**2 554,6**	**2 026,4**

De tio största hyresgästerna står för totalt 33 procent av Genovas kontrakterade hyresintäkter och har en återstående genomsnittligt vägd löptid på 7,1 år.

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2022 till -116,9 Mkr (-84,6) motsvarande -382 kr/kvm (-317). 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 -84,1 Mkr (-61,6) vilket innebär -275 kr/kvm (-231).

Underhållskostnader
Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till -23,7 Mkr (-16,0), vilket innebär -77 kr/kvm (-60).

Fastighetsskatt
Koncernens fastighet3sskatt uppgick till -9,1 Mkr (-7,0) motsvarande -30 kr/kvm (-26). Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde Skattesatsen för 2022 var 1,0 procent på taxeringsvärdet för kontor och 0,5 procent för lager/industri.

Transaktion 09222115557499972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Utveckling av fastighetskostnader:

Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	Föränd-ring, %
Jämförbart bestånd	-65,0	-60,1	8
Förvärvade fastigheter	-51,8	-20,4	153
Sålda fastigheter	-0,1	-4,1	-98
Totalt	**-116,9**	**-84,6**	**38**
Komersiella fastigheter	-57,9	-44,2	31
Samhällsfastigheter	-59,0	-40,4	46
Hyresintäkter	**-116,9**	**-84,6**	**38**

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader

Koncernen, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-8,8	-11,5
Personalkostnader	-11,4	-7,8
Avskrivningar inventarier och nyttjanderättstillgångar	-3,0	-1,6
Totalt	**-23,2**	**-20,9**
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-10,8	-12,4
Personalkostnader	-13,9	-8,4
Avskrivningar inventarier och nyttjanderättstillgångar	-3,6	-1,7
Totalt	**-28,3**	**-22,5**

Moderbolaget

Övriga externa kostnader i moderbolaget om -5,9 (-5,4) avser i huvudsak styrelsearvodens samt övriga förvaltningskostnader.

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-4,7	-4,2
Övriga uppdrag	-	-
Summa	**-4,7**	**-4,2**

Moderbolaget

Moderbolaget har för 2022 eller 2021 inte haft några kostnader för revision eller andra tjänster levererade från vald revisor.

Not 10 Ersättningar till anställda

Koncernen, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löner och ersättningar	36,3	30,6
Sociala avgifter	11,0	9,6
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	4,6	3,6
Aktivering pågående projekt	-29,6	-24,8
Summa	**22,3**	**19,0**

Moderbolaget, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löner och ersättningar	8,8	7,2
Sociala avgifter	2,7	2,3
Summa	**11,5**	**9,5**

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Koncernen, Mkr	2022-01-01 – 2022-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal	2021-01-01 – 2021-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	18,6	1	13	15,3	0,8	13
varav tantiem	(1)			(1,0)		
Övriga anställda	17,8	3,7	31	15,3	2,7	28
varav tantiem	(0,3)			(0,1)		
Summa	**36,4**	**4,7**	**44**	**30,6**	**3,5**	**41**

Moderbolaget, Mkr	2022-01-01 – 2022-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal	2021-01-01 – 2021-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	8,5	1	8	7,2	1	8
varav tantiem	(0,5)			(0,3)		
Summa	**8,5**	**1**	**8**	**7,2**	**1**	**8**

Av koncernens styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare under året är 7 män (7) och 6 kvinnor (6). Ovan angivet antal personer avser totalt antal under året.

	2022-01-01 – 2022-12-31 Medelantalet anställda	Varav män	2021-01-01 – 2021-12-31 Medelantalet anställda	Varav män
Koncernen (Sverige)	33	13	27	9
Moderbolag (Sverige)	2	2	2	2
Summa	**35**	**15**	**29**	**11**

Mkr	Lön/Ersättning/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
2022-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,7	-	-	-	0,7
Styrelseledamot Micael Bile	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Andreas Enesjöld	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Erika Olsén	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Maria Rankka	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot Anette Asklin	0,4	-	-	-	0,4
VD Michael Moschewitz	4	-	0,7	0,1	4,8
Andra ledande befattningshavare (6 personer	11,2	1,0	1	0,4	13,6
Summa	**17,6**	**1,0**	**1,7**	**0,5**	**20,8**

Mkr	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
2021-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,6	-	-	-	0,6
Styrelseledamot Micael Bile	0,2	-	-	-	0,2
Styrelseledamot Andreas Enesjöld	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Erika Olsén	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Maria Rankka	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Anette Asklin	0,3	-	-	-	0,3
VD Michael Moschewitz	3,2	-	0,6	0,1	3,9
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	9,1	1	0,9	0,5	11,5
Summa	**14,3**	**1**	**1,5**	**0,6**	**17,4**

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Ledande befattningshavare under 2022:
Michael Moschewitz, VD

Edvard Schéele, CFO

Henrik Raspe, Chef Projektutveckling

Henrik Sandström, Fastighetschef

Linda Frisk, Chef Bostad

Anna Molén, Chef Stadsutveckling

Anna-Karin Malmqvist, Chef Bostadsförvaltning

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

Moderbolaget, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	136,9	87,3
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**136,9**	**87,3**
Räntekostnader lån	-77,2	-57,0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-77,2**	**-57,0**
Övriga finansiella kostnader	-9,7	-8,8
Summa	**-9,7**	**-8,8**
Summa redovisat i resultatet	**49,9**	**21,5**

Not 11 Finansnetto

Koncernen, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	3,2	2,5
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**3,2**	**2,5**
Räntekostnader lån	-131,9	-99,4
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-131,9**	**-99,4**
Övriga finansiella kostnader	-14,6	-16,5
Räntekostnad leasing	-1,6	-1,8
Summa	**-16,2**	**-18,3**
Summa redovisat i resultatet	**-144,9**	**-115,2**

Not 12 Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Upplåtelse parkeringsplatser	-	12,6
Fakturerade tjänster	0,5	0,9
Övrigt	2,1	1,0
Summa	**2,6**	**14,5**

Moderbolaget
Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Not 13 Värdeförändringar

Koncernen, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förändring driftnetto	25,7	57,6
Pågående byggnation	156,7	129,0
Mark- och outnyttjade byggrätter	204,4	48,0
Förändring avkastningskrav	-217,3	257,6
Förvärv	30,9	113,7
Försäljningar	-1,7	76,0
Summa	**198,7**	**681,9**

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 14 Inkomstskatt

Koncernen, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skatt för året	-3,4	0,8
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-64,9	-188,5
Summa	**-68,3**	**-187,7**

Moderbolaget, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-0,1	0,9
Summa	**-0,1**	**0,9**

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

Koncernen, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	324,2	798,7
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats om 20,6 procent	-66,8	-164,5
Ej skattepliktiga intäkter	23,7	5,5
Ej avdragsgilla kostnader	-14,8	-9,1
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-3,0	-
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	28,6	6,5
Ej avdragsgillt räntenetto	-30,2	-20,7
Återföring vid fastighetstransaktioner	1,1	-5,3
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-3,1	-
Effekt av ändrade skattesatser	-	-
Övrigt	-3,8	-0,1
Årets skatt enligt resultaträkningen	**-68,3**	**-187,7**
Effektiv skatt	*21%*	*23%*

Samtliga dotterföretag i koncernen, förutom två, är svenska och har per balansdagen 20,6 procent (20,6) i inkomstskattesats, vilket är den vägda genomsnittliga skattesatsen inom koncernen för 2022. Även uppskjutna skatter är beräknade med 20,6 procent i inkomstskattesats.

Ej skattepliktiga intäkter hänför sig huvudsakligen till resultatandelar från joint ventures där intäkten redovisas efter skatt.

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

Koncernen, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Temporära skillnader fastigheter	603,2	481,1
Obeskattade reserver	16,3	16,7
Summa uppskjutna skatteskulder	**619,5**	**497,8**
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	81,1	86,4
Summa uppskjutna skattefordringar	**81,1**	**86,4**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**538,4**	**411,4**

Moderbolaget, Mkr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	22,4	22,5
Uppskjutna skatteskulder, netto	**22,4**	**22,5**

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

Per balansdagen 2022-12-31 finns följande underskottsavdrag, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

Koncernen, Mkr	
Totala underskottsavdrag	388,8
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	**388,8**

Moderbolaget, Mkr	
Totala underskottsavdrag	108,7
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	**108,7**

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 15 Goodwill

Koncernens goodwill är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Järngrinden per 31 december 2022. Ingen nedskrivningsprövning av goodwill har genomförts per 31 december 2022, men kommer att genomföras under 2023.

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Förvärv	202,9	-
Bokfört värde	**202,9**	**0,0**

Not 16 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	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	6 902,6	4 559,6
Förvärv	1055,3	1934,3
Investeringar i befintliga fastigheter	56,8	42,6
Avyttringar	-228,5	-406,4
Omklassificeringar	341,4	244,1
Värdeförändringar, orealiserade	55,7	528,4
Summa verkligt värde Förvaltningsfastigheter	**8 183,2**	**6 902,6**
Skattemässiga värden		**1487,7**

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 2022 av oberoende värderingsmän har omfattat 83 av 84 fastigheter då Hotell Concepcio i Palma internvärderas. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/-5,0 procent, vilket innebär ett värdeintervall om 7 774,1 - 8 592,4 Mkr, motsvarande +/-409,2 Mkr. Värdeförändringarna härrör främst till förändrade avkastningskrav, 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 utbjudet till försäljning på ett för värderingsobjektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.

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

Värderingsmetod

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

Kalkylränta

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

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Övriga upplysningar om verkligt värde

Verkligt värde per 2022-12-31 uppgår till 8 183,2 Mkr (6 902,6).

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

Värderingsyield per kategori:

	2022-12-31	2021-12-31
Kommersiella fastigheter[1]	5,9%	5,6%
Samhällsfastigheter	4,8%	4,5%
Totalt	**5,3%**	**4,9%**

1) Avser genomsnittliga direktavkastningskrav på restvärdet för Genovas helägda och konsoliderade förvaltningsfastigheter. Baseras på externa värderingar för förvaltningsfastigheter och exkluderar Hotel Concepcio i Palma som internvärderas.

Fastighetsvärdet per region för 2022 är fördelat enligt följande:

Uppsala	27 % (30)
Storstockholm	49 % (54)
Väst	12% (-)
Övrigt	12% (16)

Not 17 Pågående nyanläggningar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter redovisas som en del av bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inkluderas i marknadsvärdering. Pågående nyanläggningar per 2022-12-31 avser nya fastigheter under byggnation som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning och då omklassificeras till förvaltningsfastigheter.

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	945,8	704,1
Förvärv	-	44,6
Nybyggnation/aktiveringar	622,6	548,3
Omklassificeringar	-864,5	-244,1
Försäljningar	-	-304,5
Värdeförändringar, orealiserade	156,7	197,4
Utgående balans	**860,5**	**945,8**

Not 18 Projekteringsfastigheter

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Exploateringsmark	1023,2	114,1
Summa	**1023,2**	**114,1**

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	114,1	91,4
Årets anskaffning	397,0	22,7
Omklassificeringar	523,0	-
Värdeförändringar, orealiserade	-10,9	-
Summa	**1023,2**	**114,1**

Not 19 Övriga materiella anläggningstillgångar

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0,0	-
Inköp	18,9	-
Utrangeringar/Avyttringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**18,9**	**0,0**
Ingående avskrivningar	-	-
Utrangeringar/Avyttringar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0,0**	**0,0**
Utgående redovisat värde	**18,9**	**0,0**

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 20 Leasingavtal

Genova delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderättstillgångar: Tomträtter och Övrigt. I klassen "Övrigt" inkluderas koncernens leasingavtal för bilar och lokal. I tabellen nedan presenteras Genovas utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under åren 2022 och 2021.

	Nyttjanderättstillgångar			
Koncernen, Mkr	**Tomträtter**	**Övrigt**	**Totalt**	**Leasingskuld**
Ingående balans 1 jan 2021	**24,9**	**12,6**	**37,6**	**-35,9**
Tillkommande avtal		0,2	0,2	-2,2
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		-5,2	-5,2	
Avslutade avtal	-0,8		-0,8	0,9
Räntekostnader på leasingskulder				-1,8
Leasingavgifter				7,0
Utgående balans 31 dec 2021	**24,1**	**7,6**	**31,8**	**-32,0**
Ingående balans 1 jan 2022	**24,1**	**7,6**	**31,8**	**-32,0**
Tillkommande avtal		1,8	1,8	-8,1
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		-5,4	-5,4	
Avslutade avtal		-0,2	-0,2	0,2
Räntekostnader på leasingskulder				-1,5
Leasingavgifter				7,2
Utgående balans 31 dec 2022	**24,1**	**3,8**	**28,0**	**-34,3**

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

Koncernen, Mkr	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-5,4	-5,1
Räntekostnader på leasingskulder	-1,5	-1,8
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**-6,9**	**-6,9**

Genova redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 5,9 Mkr (5,2) för räkenskapsåret. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 3. Genova har inga korttidsleasingavtal eller leasingavtal till lågt värde.

Not 21 Inventarier

Koncernen, Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	14,2	16,5
Inköp	4,6	0,8
Utrangeringar/Avyttringar	-4,4	-3,1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**14,4**	**14,2**
Ingående avskrivningar	-9,2	-9,9
Utrangeringar/Avyttringar	3,3	2,8
Årets avskrivningar	-3,8	-2,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9,7**	**-9,2**
Utgående redovisat värde	**4,7**	**5,0**

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

Not 22 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	393,2	329,0
Förvärv	33,0	-
Avyttringar	-	-0,2
Omklassificeringar	563,4	
Aktieägartillskott	83,4	64,4
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1073,0**	**393,2**
Ingående nedskrivningar	-171,4	-107,0
Årets nedskrivning	-83,4	-64,4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-254,8**	**-171,4**
Utgående redovisat värde	**818,2**	**221,8**

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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

				Redovisat värde, Tkr	
Namn	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Andelar i %**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Genova Fastigheter AB	556712-9324	Stockholm	100	13 025	13 025
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	100	-	-
Kommanditbolaget Mareld	969693-7946	Stockholm	80	-	-
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	100	-	-
Kommanditbolaget Mareld	969693-7946	Stockholm	20	-	-
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 Ribby AB	559248-8190	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta Fastighet AB	559025-1970	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 Viby Projekt AB	559386-3045	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding 1 AB	559386-3052	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 1 AB	559386-3060	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 2 AB	559386-3078	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 3 AB	559386-3086	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 4 AB	559386-3094	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 5 AB	559386-3102	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding 2 AB	559386-3110	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 6 AB	559386-2872	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 7 AB	559386-2880	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 8 AB	559386-2898	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 9 AB	559386-2906	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 10 AB	559386-2914	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding 3 AB	559386-2922	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 11 AB	559386-2930	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 12 AB	559386-2948	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 13 AB	559386-2955	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 14 AB	559386-2963	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 15 AB	559386-2971	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding 4 AB	559386-2989	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 16 AB	559386-2997	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 17 AB	559386-3003	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 18 AB	559386-3011	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 19 AB	559386-3029	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 20 AB	559386-3037	Stockholm	100	-	-
Genova Brynjan AB	559129-9895	Stockholm	100	-	-
Genova Rivan AB	559088-4135	Stockholm	100	-	-
Genova Hold Kvarnholmen AB	559068-5276	Stockholm	100	-	-

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2022-12-31	2021-12-31
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 Nytorpsvägen Fastighet AB	559088-4739	Stockholm	100	-	-
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	100	-	-
Genova Hunnerup Fastighet AB	559088-4838	Stockholm	100	-	-
Genova Nickeln Fastighet AB	559089-0066	Stockholm	100	-	-
Genova Odalmannen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	100	-	-
Genova Instrumentet Fastighet AB	559130-0057	Stockholm	100	-	-
Genova Fogden Fastighet AB	559130-7573	Stockholm	100	-	-
Genova Minnet Fastighet AB	559170-5040	Stockholm	100	-	-
Genova Gustavsberg 1 Fastighet AB	559170-5057	Stockholm	100	-	-
Genova Vikdalen AB	559130-0008	Stockholm	100	-	-
Genova Drevern 1 AB	559170-6139	Stockholm	100	-	-
Genova Effektvägen AB	559220-1106	Stockholm	100	-	-
Genova Hold 22 AB	559191-4337	Stockholm	100	-	-
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	80	-	-
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	50	-	-
Genova Hold 21 AB	559191-4311	Stockholm	100	-	-
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	20	-	-
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	50	-	-
Genova Nynäs AB	559170-6097	Stockholm	100	-	-
Genova Jungfrun 4 AB	559191-4188	Stockholm	100	-	-
Genova Elverket 1 AB	559191-4287	Stockholm	100	-	-
Genova Bergsbrunnavägen AB	559191-5516	Stockholm	100	-	-
Fastighets AB Gålö	556951-1099	Stockholm	100	-	-
Genova Mältargatan AB	559219-9516	Stockholm	100	-	-
Genova Drevern 2 AB	559219-9441	Stockholm	100	-	-
Genova Kungsängsesplanaden AB	559219-9276	Stockholm	100	-	-
Genova Ekeby Fastighet AB	559191-4345	Stockholm	100	-	-
Genova Trädgårdsmästaren AB	556637-7338	Stockholm	100	-	-
Genova Örnsberg Fastighet AB	559173-1558	Stockholm	100	-	-
Genova Duvhöken Fastighet AB	559130-7581	Stockholm	100	-	-
Genova Söderhällby Fastighet AB	559170-6089	Stockholm	100	-	-
Genova Jungfrun 2 AB	559004-1785	Stockholm	100	-	-
Genova Jungfrun 3 AB	556993-3434	Stockholm	100	-	-
Genova Hus Holding 1 AB	559053-5232	Stockholm	100	50	50
Korskryddan AB	559116-2499	Stockholm	100	-	-
Korsängen Mark AB	559003-9607	Stockholm	100	-	-
Kryddgården Mark AB	559017-6300	Stockholm	100	-	-
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	-	-
Nackahusen Holding AB	559053-2783	Stockholm	100	-	-
Nacka 5 AB	559006-0900	Stockholm	100	-	-
Nacka 6 AB	559006-0884	Stockholm	100	-	-
Nacka 14 AB	559258-1994	Stockholm	100	-	-
Nacka 8 AB	559006-0934	Stockholm	100	-	-
Nacka 9 AB	559006-0926	Stockholm	100	-	-
Nacka 11 AB	559006-0983	Stockholm	100	-	-
Genova Boländerna 9:11 AB	559014-3805	Stockholm	100	-	-

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2022-12-31	2021-12-31
Genova Boländerna Fastighet AB	556721-2104	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen Holding AB	556898-0311	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	100	-	-
Genova Runö Holding AB	556898-0303	Stockholm	100	-	-
Genova Runö AB	556867-9095	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Holding AB	559076-1523	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Fastighet AB	559076-2257	Stockholm	100	-	-
Genova Borås Holding AB	559076-1556	Stockholm	100	-	-
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	-	-
GenJärn Borås Fastighet AB	556708-2663	Stockholm	100	-	-
GenJärn Borås Fastighet 2 AB	559170-6113	Stockholm	100	-	-
Genova Mackmyra Holding AB	559130-7557	Stockholm	100	-	-
Genova Mackmyra Fastighet AB	556723-4520	Stockholm	100	-	-
SBBGenova Gåshaga Holdng AB	559191-4386	Stockholm	50	-	-
Genova Gåshaga AB	559018-9618	Stockholm	100	-	-
Greenova AB 559349-7596	559349-7596	Stockholm	50	-	-
Green Veddesta 1:29 AB	559367-4350	Stockholm	100	-	-
Greenova Veddesta AB	556488-9656	Stockholm	100	-	-
Greenova Åleviken 2 AB	556687-5208	Stockholm	100	-	-
Genova Åleviken AB	559170-5065	Stockholm	100	-	-
Genova Tibble Fastighet AB	559130-7565	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 Mejerskan Fastighet AB	559130-7540	Stockholm	100	-	-
Genova Mejerskan AB	556956-1581	Stockholm	100	-	-
Genova Segersta Fastighet AB	556898-0105	Stockholm	100	-	-
Genova Fuxen AB	556612-9259	Stockholm	100	-	-
Genova Kvarngärdet AB	556736-5951	Stockholm	100	-	-
Genova Häraden AB	559212-1700	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 Rosendal Holding 1 AB	559100-6746	Stockholm	100	-	-
Genova Bostad AB	556759-5680	Stockholm	100	-	-
Genova 10 AB	556864-8108	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 2 AB	559026-1912	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta Holding AB	559025-2986	Stockholm	100	-	-
Genova Fålhagen Holding 1 AB	559093-9624	Stockholm	100	-	-

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2022-12-31	2021-12-31
Genova Projekt Holding 3 AB	559130-2731	Stockholm	100	-	-
Genova PLM AB	556898-0329	Stockholm	100	50	50
Genova PMA Spain SL		Palma	100	-	-
Genova PLM 2 AB	559076-1515	Stockholm	100	62	62
Genova Can Olivier SL		Palma	100	-	-
Genova Fast 43 AB	559220-2237	Stockholm	100	50	50
Genova Parkering & Service AB	559003-4137	Stockholm	100	50	50
Genova Hold 24 AB	559191-4378	Stockholm	100	50	50
Genova 14 AB	556948-7274	Stockholm	100	208 330	208 330
Genova 99 AB	559204-9406	Stockholm	100	-	-
Genova 98 AB	559204-9422	Stockholm	100	-	-
Järngrinden AB	556645-7221	Borås	51	596 437	-
Järngrinden Fastighets AB	556872-7860	Borås	100	-	-
Järngrinden Vind 1 AB	556751-1513	Borås	100	-	-
Depå Viared i Borås AB	556740-0899	Borås	100	-	-
Newco Breared AB	559035-5102	Borås	50	-	-
Breared Projektutveckling 1 AB	559038-7550	Borås	100	-	-
AB Ankan 18 & 19 AB	559312-9967	Borås	67	-	-
Lilla Bro i Borås Fastighet AB	556821-3689	Borås	100	-	-
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	-	-
Pallastornet Fastighets AB	556982-1134	Borås	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	-	-
Hästhoven i Borås AB	559018-6432	Borås	100	-	-
Härryda Kullhöna 1:509 KB	969688-2977	Borås	100	-	-
Järnspiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	-	-
Järnspiran Fastighetsutveckling AB	559170-2484	Borås	100	-	-
Rundgången Fastighet AB	556745-0332	Borås	96	-	-
Järngrinden Fastighets Holding AB	559383-3253	Borås	96	-	-
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	559389-0485	Borås	100	-	-
Fastighets AB Målerifabriken	559641-1886	Borås	100	-	-
Fastighets AB Överås	556292-0750	Borås	100	-	-
Fastighets AB Elfabriken	556963-1863	Borås	100	-	-
Fastighets AB Sandfabriken	556775-3271	Borås	100	-	-
Järngrinden Fastighets Holding 2 AB	559389-0477	Borås	100	-	-
Fastighets AB Träfabriken	556932-6381	Borås	100	-	-
Fastighets AB Trollfabriken	556946-0016	Borås	100	-	-
Orgelfabriken Fastighets AB	556867-6067	Borås	100	-	-
Byttorpshörn 2 AB	556759-1697	Borås	100	-	-
Fjädern i Borås AB	556796-2799	Borås	100	-	-
Rotorn Fastigheter AB	559393-3285	Borås	100	-	-
Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB	559402-9588	Borås	100	-	-
Järngrinden Projektutveckling AB	556655-9281	Borås	100	-	-

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2022-12-31	2021-12-31
J.G Fastighet AB	556655-7541	Borås	100	-	-
Projekthus 55 AB	556973-5581	Borås	96	-	-
Asklanda 2:178 Fastighets AB	559360-4290	Borås	100	-	-
Projekthus 70 AB	559346-1683	Borås	100	-	-
Fastighetsbolaget Bollebyggd M AB	559207-9155	Borås	100	-	-
Sjöbolängan i Borås AB	559311-2120	Borås	100	-	-
Newco Bergdalen AB	559035-7454	Borås	50	-	-
Bergdalsterassen i Borås AB	556842-4229	Borås	100	-	-
Bergdalsterassen Parkerings AB	559326-1703	Borås	100	-	-
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Borås	50	-	-
Järngrinden Fastighets Utveckling Holding AB	556825-1937	Borås	96	-	-
Tegelbrukstäppet AB	559033-6433	Borås	50	-	-
AB Kvarteret Ankan 1	559282-9187	Borås	33	-	-
AB Kvarteret Ankan 2	559282-9179	Borås	33	-	-
CFJ Kontraktsbolag AB	559144-5027	Borås	50	-	-
Halmstad Tegelbruk Handel AB	559025-7068	Borås	100	-	-
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Borås	33	-	-
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Borås	100	-	-
Braconierska Villan AB	559070-2147	Borås	100	-	-
Fortinova Bostäder Fristad AB	559070-2154	Borås	100	-	-
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556655-9281	Borås	100	-	-
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	-	-
Projekthus Funningen AB	559282-8940	Borås	100	-	-
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150-9848	Borås	91	-	-
Mölndalstappen AB	559049-6146	Borås	100	-	-
Varbergsponden AB	559264-2150	Borås	80	-	-
Igladammen Förvaltning AB	559156-0015	Borås	100	-	-
Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB	559374-7834	Borås	96	-	-
Nufast AB	556263-6125	Borås	100	-	-
Hagtornen 10 i Borås AB	556992-0829	Borås	100	-	-
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Borås	50	-	-
Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB	559392-4631	Borås	96	-	-
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Borås	50	-	-
JLB Produktion AB	559374-6851	Borås	100	-	-
JLB Fastigheter 1 AB	55964-9238	Borås	100	-	-
JLB Logistikhus 11 AB	559368-6123	Borås	100	-	-
Summa anskaffningsvärde i moderföretaget				**818 203**	**221 768**

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 23 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

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

Koncernen äger 50 procent av aktierna i fem olika joint ventures som redovisas som andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Den 31 december 2022 förvärvades ytterligare en procent av aktierna i Järngrinden AB och innehavet klassificeras därmed som andelar i koncernbolag per 31 december.

Moderbolaget

Redovisat värde på Intressebolag per 31 december 2021 avsåg 50 procent av andelarna i Järngrinden AB.

				Redovisat värde	
Namn	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Andelar i %**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	22,0	23,1
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	69,0	54,7
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	114,0	113,0
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	81,0	77,1
Greenova AB	559349-7596	Stockholm	50	11,0	-
Järngrinden AB	556645-7221	Borås	50	-	550,1
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	135,1	-
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Borås	50	4,4	-
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	10,7	-
Tegelbrukstäppet AB	559033-6433	Halmstad	48	31,2	-
NewCo Breared AB	559035-5102	Varberg	50	2,6	-
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Malmö	48	23,2	-
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	48	40,5	-
AB Kvarteret Ankan 1	559282-9187	Helsingborg	32	0,0	-
AB Kvarteret Ankan 2	559282-9179	Helsingborg	32	0,0	-
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	3,8	-
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Borås	50	0,1	-
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Göteborg	33	0,1	-
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Borås	50	7,4	-
CFJ Kontraktsbolag AB	559144-5027	Borås	50	0,3	-
				556,1	**818,0**

				Resultat från andelarna	
Namn	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Andelar i %**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	-1,0	5,1
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	-	4,2
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	1,0	6,2
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	0,5	0,7
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	0,3	0,2
Greenova AB	559349-7596	Stockholm	50	10,7	-
Järngrinden AB	556645-7221	Borås	50	14,4	6,1
				25,9	**22,5**

Utöver resultat från kapitalandelarna i Genovas joint ventures och intresseföretag ingår även 13,4 Mkr som en effekt av förvärvet av Järngrinden.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 24 Koncernmellanhavanden

Långfristiga fordringar Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1641,1	1171,0
Tillkommande fordringar	255,4	871,7
Avgående fordringar	-10,2	-401,6
Vid årets slut	**1886,3**	**1641,1**

Kortfristiga skulder Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	258,9	116,4
Tillkommande skulder	109,0	143,8
Avgående skulder	-12,0	-1,3
Vid årets slut	**355,9**	**258,9**

Not 25 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	256,5	257,3
Tillkommande poster	45,6	-
Avgående poster	-1,0	-0,8
Summa långfristiga fordringar vid periodens slut	**301,1**	**256,5**

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Reversfordran	235,1	201,1
Övrig långfristig fordran	53,9	50,0
Investeringar åt hyresgäster, periodiseras över kontraktets löptid	2,7	3,9
Långfristiga värdepappersinnehav	7,9	-
Hyresdeposition	1,5	1,5
Summa långfristiga fordringar	**301,1**	**256,5**

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

Not 26 Hyresfordringar och Kundfordringar

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	34,6	16,2
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-1,3	-0,3
Kundfordringar - netto	33,3	15,9
Reserveringar kundfordringar		
Ingående redovisat värde	-0,3	-1,3
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	-	-
Bortskrivna fordringar (konstaterade förluster)	0,3	1,3
Årets reserveringar	-1,3	-0,3
Utgående redovisat värde	**-1,3**	**-0,3**

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Hyres- och kundfordringar om 0,3 Mkr som reserverats för under rapportperioden omfattas av efterlevnadsåtgärder.

Reserver

Analys av kreditriskexponering i hyres- och kundfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna:		
Förfallna:		
- mindre än två månader	12,7	4,1
Totalt hyres- och kundfordringar varken nedskrivna eller förfallna	**12,7**	**4,1**
Hyres- och kundfordringar som är förfallna och nedskrivna:		
Förfallna:		
- mindre än två månader	8,3	-
- Mer än två men mindre än sex månader	6,6	-
- Mer än sex månader men mindre än 12 månader	3,9	12,1
- Mer än 12 månader	3,1	-
Totalt förfallna	21,9	12,1
Varav nedskrivna	-1,3	-0,3
Utgående redovisat värde	**33,3**	**15,9**

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.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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 33,3 Mkr (15,9).

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

Not 27 Övriga fordringar

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	143,2	131,4
Tillkommmande poster	69,1	34,9
Avgående poster	-25,9	-23,1
Summa övriga fordringar vid periodens slut	**186,5**	**143,2**

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar i samband med fastighetstransaktioner	53,4	79,2
Fordran på joint ventures	65,2	17,6
Fordran hyresgäster avseende anpassningar	24,3	21,4
Övriga fordringar på hyresgäster	10,0	
Mervärdesskatterelaterade fordringar	16,5	16,6
Skatterelaterade fordringar	10,0	6,7
Övriga fordringar	7,1	1,7
Utgående redovisat värde	**186,5**	**143,2**

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Fordran på bolaget i koncernen redovisade som joint ventures	5,0	5,0
Skatterelaterade fordringar	0,2	-
Summa övriga fordringar vid periodens slut	**5,2**	**5,0**

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Handpenning vid förvärv av pågående nyanläggning	1,0	3,2
Förutbetalda kostnader avseende drift och administration	23,9	12,9
Förutbetalda finansiella kostnader	2,7	1,5
Upplupna ränteintäkter	8,9	3,8
Upplupna intäkter	-	2,6
Övrigt	1,9	1,7
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**38,4**	**25,7**

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Handpenning vid förvärv av pågående nyanläggningar	1,0	3,2
Övrigt	0,3	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1,3**	**3,2**

Not 29 Likvida medel

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	**257,7**	**316,0**

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	**65,1**	**244,1**

Not 30 Rörelseförvärv

I november förvärvade Genova, som sedan tidigare äger 50 procent av aktierna i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden, ytterligare 1 procent av aktierna i bolaget. Järngrinden konsolideras därmed som ett dotterföretag i Genovakoncernen från och med tillträdet den 31 december 2022.

Av Järngrindens bestånd klassificeras 21 fastigheter som förvaltningsfastigheter med ett värde om 710 Mkr. Fastigheterna är till största del klassificerade som kommersiella fastigheter och är belägna i och runt Borås samt Göteborg och ingår i Genovas nya region Väst. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 60 Mkr med ett förväntat årligt driftsöverskott om cirka 40 Mkr. Fastigheterna omfattar cirka 62 tkvm och ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 88,1 procent.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Samtliga förvärvade poster har ett redovisat värde motsvarande verkligt värde, förutom uppskjuten skatteskuld som har omvärderats i samband med förvärvet.

Resultaträkning för Järngrinden, mkr	2022	2021
Hyresintäkter		
Fastighetskostnader		
Central admin		
Resultat JV		
Finansnetto		
Förvaltningsresultat	**0,0**	**0,0**
Resultat nyproduktion bostadsrätter		
Övriga rörelseintäkter		
Valutakurseffekter fastigheter		
Värdeförändringar fastigheter		
Rörelseresultat	**0,0**	**0,0**
Inkomstskatt		
Årets resultat	**0,0**	**0,0**

Balansräkning för Järngrinden, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	19,7	
Förvaltningsfastigheter	710,3	
Pågående nyanläggningar	0,0	
Projekteringsfastigheter	112,1	
Övriga materialla anläggningstillgångar	18,9	
Nyttjanderättstillgångar	6,6	
Inventarier	0,0	
Uppskjutna skattefordringar	5,2	
Aktier i dotterföretag	0,0	
Andelar i joint ventures	197,0	
Övriga långfristiga fordringar	33,7	
Summa anläggningstillgångar	**1103,5**	**0,0**
Omsättningstillgångar		
Pågående bostadsprojekt	183,4	
Hyresfordringar och kundfordringar	7,5	
Övriga fordringar	8,6	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,3	
Likvida medel	162,5	
Summa omsättningstillgångar	**363,3**	**0,0**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1466,9**	**0,0**

Balansräkning för Järngrinden, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Summa totalresultat för perioden		
Aktiekapital	81,6	
Övrigt tillskjutet kapital	0,0	
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	731,3	
Hybridobligation	0,0	
Innehav utan bestämmande inflytande	10,8	
Summa eget kapital	**823,6**	**0,0**
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	410,6	
Obligationslån	0,0	
Leasingskuld	4,6	
Övriga långfristiga skulder	59,8	
Uppskjutna skatteskulder	14,6	
Summa långfristiga skulder	**489,7**	**0,0**
Kortfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	0,0	
Obligationslån	0,0	
Checkräkningskredit	106,1	
Leverantörsskulder	3,0	
Leasingskuld	1,8	
Aktuella skatteskulder	1,2	
Övriga skulder	28,1	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13,5	
Summa kortfristiga skulder	**153,6**	**0,0**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**1466,9**	**0,0**

Förvärvsanalys

Förvärvade nettotillgångar, Mkr	2022-12-31
Fastigheter och pågående bostadsprojekt	822,5
Övriga tillgångar	624,8
Uppskjuten skatteskuld	-14,6
Räntebärande skulder	-521,3
Övriga skulder	-107,3
Förvärvade nettotillgångar	**804,1**
Köpeskilling	577,0
Övervärden fastigheter och pågående bostadsprojekt	300,0
Uppskjuten skatteskuld	-61,8
Omvärderingseffekt verkligt värde	21,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-634,1
Total köpeskilling	**202,9**

Förvärvets påverkan på koncernens kassaflöde, Mkr	2022-12-31
Kontant köpeskilling	-13,0
Likvida medel i förvärvade bolag	162,5
Förvärvade nettotillgångar	**149,5**

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 31 Eget kapital och substansvärde

Aktiekapitalet i moderföretaget Genova Property Group AB uppgår till 50,4 Mkr (50,4) och fördelar sig på 41 976 966 stamaktier. Den 7 maj 2021 beslutade årsstämman i Genova Property Group om inlösen av samtliga preferensaktier i bolaget med stöd av ett inlösenförbehåll i bolagsordningen.

Aktierna har ett kvotvärde på 1,20 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Aktiekapitalets utveckling	Antal aktier	Kvotvärde/Aktie, kr	Aktiekapital, kr
Stamaktier			
Ingående balans 2021	39 576 966	1,20	47 492 359
Indragning	-		-
Fondemission	-		-
Nyemission	2 400 000	1,20	2 880 000
Utgående balans 2021	41 976 966	1,20	50 372 359
Indragning	-		-
Fondemission	-		-
Nyemission	-		-
Utgående balans 2022	**41 976 966**	**1,20**	**50 372 359**
Preferensaktie			
Ingående balans 2021	4 000 000	1,20	4 800 000
Indragning	-4 000 000	1,20	-4 800 000
Utgående balans 2021	-		-
Utgående balans 2022	**-**		**-**
Summa aktiekapital	**41 976 966**		**50 372 359**

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare:

	2022-12-31		2021-12-31	
	Mkr	kr/ stamaktie	Mkr	kr/ stamaktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 595,5	109,48	3 665,9	87,33
Återläggning:				
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	619,5	14,76	497,8	11,86
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-81,1	-1,93	-86,4	-2,06
Hybridobligation	-800,0	-19,06	-700,0	-16,68
Innehav utan bestämmande inflytande	749,8	17,86	-102,6	-2,44
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	**5 083,8**	**121,11**	**3 274,7**	**78,01**

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Beräkningen av resultatet per stamaktie för 2022 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 223,5 Mkr (608,7). Resultat per hybridobligation har beräknats utifrån utdelning till hybridobligationer om 57,7 Mkr fördelat på antalet hybridobligationer vid respektive utdelningstillfälle. I april 2022 emitterades hybridobligationer om 100 Mkr. Resterande del av årets resultat, 129,6 Mkr, har fördelats på genomsnittligt antal utestående stamaktier 41 977 tusen.

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	223,5	608,7
Resultat per stamaktie, kronor	3,98	13,66
Resultat per preferensaktie, kronor	-	5,95
Resultat per hybridobligation, kronor	0,07	0,05

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 32 Upplåning från kreditinstitut

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga		
Förfaller till betalning mellan 1 och 2 år:		
Banklån	993,3	790,4
Förfaller till betalning mellan 2 och 5 år:		
Banklån	3 157,9	2 144,4
	4 151,2	**2 934,8**
Kortfristiga		
Banklån	897,2	1024,0
Upplupen ränta	4,0	7,5
	901,2	**1031,5**
Summa upplåning	**5 052,4**	**3 966,3**

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 31 december 2022 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 2022 uppgick nettoupplåningen till 1 086,0 Mkr (1 406,3). I anslutning till upplåningen betalas en uppläggningsavgift, vilken periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 4,5 procent (2,0) per den 31 december 2022 med en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,6 år (2,1).

Not 33 Obligationslån

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Emitterat obligationslån	1275,0	1325,0
Återköpta obligationer	0,0	-50,0
Avgifter att periodisera under lånets löptid	-8,0	-17,3
Upplupen ränta	8,2	5,5
Summa obligationslån	**1275,2**	**1263,2**

Obligationslån avser två obligationsemissioner som alla är noterade på Nasdaq Stockholm.

Mkr	Emitterat belopp	Ränta	Utestående belopp	Förfall/Inlösen
2019	525	Stibor 3 mån +5,25	525	September 2023
2020	750	Stibor 3 mån +4,50	750	September 2024

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 34 Kredit- och ränteförfallostruktur

Kredit- och ränteförfallostruktur per 31 december 2022

Koncernen, Mkr	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Snittränta, %
Löptid				
2023[1]	1321	1221	100	5,68%
2024[2]	1289	989	300	6,39%
2025	795	795	0	4,49%
2026	1032	1032	0	4,54%
2027	1579	1408	171	4,75%
Totalt	**6 016**	**5 445**	**571**	**5,18%**
Byggnadskreditiv	1561	889	672	4,70%
Totalt	**7 577**	**6 334**	**1243**	**5,11%**
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	**4 740**	**4 170**	**571**	**4,51%**

1) 525 Mkr avser obligation räntesats Stibor 3mån + 5,25 procent.

2) 750 Mkr avser obligation räntesats Stibor 3mån + 4,50 procent.

Kredit- och ränteförfallostruktur per 31 december 2021

Koncernen, Mkr	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Snittränta, %
Löptid				
2022	873	873	0	2,11%
2023[1]	906	906	0	3,91%
2024[2]	2 528	2 528	0	2,49%
2025	755	495	260	2,21%
Totalt	**5 062**	**4 802**	**260**	**2,66%**
Byggnadskreditiv	1111	432	679	2,55%
Totalt	**6 173**	**5 234**	**939**	**2,65%**
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	**3 786**	**3 526**	**260**	**2,06%**

1) 525 Mkr avser obligation räntesats Stibor 3mån + 5,25 procent.

2) 750 Mkr avser obligation räntesats Stibor 3mån + 4,50 procent.

Not 35 Övriga långfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Reversskulder	-59,8	-
Hyresdepositioner	-3,2	3,1
Summa övriga långfristiga skulder	**-63,0**	**3,1**

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Reversskulder	-	-
Summa övriga långfristiga skulder	**-**	**-**

Not 36 Övriga skulder

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning pågående projekt	8,4	
Reversskuld	33,2	13,8
Skulder i samband med fastighetstransaktioner	70,3	40,0
Momsskuld	8,2	26,4
Skulder till aktieägare utan bestämmande inflytande	1,7	
Personalrelaterade skulder	3,3	2,5
Hyresgaranti	0,0	2,1
Förskott från kunder	2,9	
Övrigt	2,6	1,9
Summa övriga skulder	**130,6**	**86,7**

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Reversskulder	20,7	40,0
Personalrelaterade skulder	1,7	0,8
Summa övriga skulder	**22,4**	**40,8**

Redovisade reversskulder i koncernen och moderbolaget avser en revers om 20 Mkr som löper med 4 procent i ränta och med återbetalning i september 2022 samt en revers om 20 Mkr som löper med 4 procent i ränta och med återbetalning i augusti 2022. Reversskulderna är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
	101,4	

Moderbolaget, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade skulder	0,6	0,7
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**0,6**	**0,7**

Not 38 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning. Se not 29 för beskrivning av koncernens upplåning.

Koncernen, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	4 788,1	4 231,7
Summa övriga långfristiga skulder	**4 788,1**	**4 231,7**

Pantsatta aktier i koncernen uppgår till 1 384,1 Mkr (1 443,5).

Eventualförpliktelser

Koncernen har ställt ut borgensåtagande för andra företag uppgående till 421,2 Mkr (198,6). Vidare har koncernen ställt ut garantier för 6,7 Mkr (0,7).

Moderföretaget

Moderföretaget har borgensåtaganden för koncernbolag uppgående till 4 559,5 Mkr (3 918,1) och för övriga företag 334,1 Mkr (123,6), totalt 4 893,6 Mkr (4 041,7). Pantsatta aktier uppgår till 13,1 Mkr (576,5).

Not 39 Transaktioner med närstående

Konsultavtal med Cedest AB

Genova Bostad Projektutveckling AB ingick den 16 oktober 2016 ett konsultavtal med det av Henrik Raspe helägda bolaget Cedest AB. Enligt konsultavtalet ska Cedest AB tillhandahålla tjänster inom bl a projektutveckling och marknadsföring. Total ersättning under 2022 uppgår till 4,6 Mkr (3,2) exklusive mervärdesskatt.

Transaktioner med Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Genova har under 2022 anlitar Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB, där styrelsens ordförande Mikael Borg är partner, för rådgivning i samband med emission av obligationer samt för löpande frågor. Totalt fakturerad och utbetald ersättning under 2022 uppgår till 1,9 Mkr (5,0) exklusive mervärdesskatt.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare under 2022 framgår av not 10.

Inga inköp har gjorts eller ersättningar utbetalts till bolag ägda via joint ventures.

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässig grund.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Not 40 Händelser efter balansdagen

- I januari genomförde Genova en riktad nyemission av cirka 3,6 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 55 kronor per stamaktie och tillfördes därmed cirka 200 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till nyemissionen. Investerarna i nyemissionen utgjordes av ett antal institutionella investerare. Genom nyemissionen stärks Genovas finansiella ställning och kapacitet att agera på värdeskapande möjligheter som förväntas uppstå då förutsättningarna på fastighetsmarknaden är under förändring.

- I januari frånträddes ett av Järngrindens hyresrättsprojekt utanför Borås. Projektet bestod av 92 nyproducerade hyresrätter. Frånträdet har positiv påverkan på Genovas finansiella nyckeltal samt en resultateffekt om cirka 30 Mkr.

- I januari tecknade Genova en femårig ränteswap om totalt 800 Mkr, vilket innebär att den totala derivatportföljen uppgår till drygt 35 procent av total utestående skuld hänförlig till bank.

- Under inledningen av året har Genova påbörjat en process för att eventuellt avyttra bolagets tillgångar i Palma i Spanien, ett färdigställt hotell och ett hotell under slutförande i maj 2023. Fastigheterna är ej av långsiktig strategisk karaktär för Genova och med låg skuldsättning skulle en försäljning frigöra betydande likviditet.

- Styrelsen fattade den 21 februari 2023 beslut om att uppdatera bolagets operativa mål avseende pågående byggnation och andel av hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter.

Not 41 Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	326 605 463
Årets förlust	-32 961 274
	293 644 189
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	293 644 189
	293 644 189

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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 30 mars 2023

Mikael Borg
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Micael Bile
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2023

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557429972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 90-141 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 2022 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 2022 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 rapport över totalresultat och balansräkning för moderbolaget och koncernen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter är en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning och uppgick den 31 december 2022 till 8 183 Mkr, vilket utgör 68 % av koncernens totala tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde som baseras på externa värderingar. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet, genom användning av kassaflödesmetoden som baseras på antaganden och bedömningar av framtida hyresintäkter, driftskostnader och investeringar samt diskonteringsränta och avkastningskrav. Avkastningskraven är specifika per fastighet och bestäms genom analys av genomförda transaktioner samt fastighetens marknadsposition.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För beskrivning av bolagets värderingsprinciper för förvaltningsfastigheter se not 2 Redovisningsprinciper samt noterna 4 och 16.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder:

- Vi har utvärderat processen för framtagande av fastighetsspecifik finansiell information.
- Vi har utvärderat objektivitet och kompetens hos de av bolaget anlitade externa värderingsföretagen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i den externa värderingsmodellen för ett urval av fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-89 samt 147-157. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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.

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Genova Property Group AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Genova Property Group AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Genova Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 4 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 2011.

Stockholm den 30 mars 2023
Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557429972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

GRI Index

Uttalande om användning

Genova har rapporterat informationen som citeras i det här GRI-indexet för perioden 2022-01-01 till 2022-12-31 med referens till GRI Standards.

GRI 1 som använts - GRI 1: Foundation 2021

GRI Standard	Redogörelse	Sidnummer	Kommentar
GRI 2: Standardredogörelser 2021	2-1 Organisatoriska detaljer	8, 107	
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	148	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkter	148	
	2-4 Omräkningar från tidigare redovisningar	148	Genova har inte gjort några omräkningar från tidigare redovisningar.
	2-5 Extern granskning	148	Genova genomför inte externa granskningar av hållbarhetsrapporten.
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	8-9, 14-15, 59	
	2-7 Medarbetare	150	
	2-8 Arbetare som inte är anställda	150	
	2-9 Styrningsstruktur och sammanstättning	52, 82-86	
	2-27 Efterlevnad av lagar och regler	151	
	2-28 Medlemskap i organisationer	56	
	2-29 Förhållningssätt till intressentengagemang	153	
	2-30 Kollektivavtal	150	
GRI 3: Materiella områden 2021	3-1 Process för att fastställa materiella områden	153	
	3-2 Lista av materiella områden	153	
GRI 205: Antikorruption 2016	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	151	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Organisationens energiförbrukning	148	
	302-2 Åtgången energi utanför organisationen	148	
	Eget nyckeltal: Energiintensitet	148	
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-3 Vattenuttag	149	
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2 Väsentlig påverkan på biologisk mångfald från aktiviteter, produkter och tjänster	55-56	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	149	
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	149	
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	149	
	Eget nyckeltal: Intensitet av växthusgasutsläpp	149	
GRI 306: Avfall 2020	306-3 Genererat avfall	149	
GRI 404: Utbildning 2016	404-3 Procentandel av medarbetare som fått regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	151	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	150	
GRI 406: Diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder	150	
GRI 418: Kundintegritet 2016	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata	151	

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Hållbarhetsnoter

Om hållbarhetsredovisningen

Det här är Genovas fjärde årliga hållbarhetsredovisning som omfattar hela koncernen. Genova omfattas inte av årsredovisningslagens krav om hållbarhetsrapportering, men har ändå valt att upprätta en hållbarhetsredovisning för perioden 2022-01-01 till 2022-12-31 utefter kraven i årsredovisningslagen. Den här redovisningen har upprättats i enlighet med GRI Standards.

Rapportens innehåll och de väsentliga hållbarhetsfrågornas omfattning har definierats utifrån resultatet av väsentlighetsanalysen, se nedan. GRIs rapporteringsprinciper har applicerats genom hela processen för att upprätta hållbarhetsredovisningen. Vi har genomgående i hållbarhetsredovisningen beskrivit vår bild av hur branschen presterar inom våra väsentliga hållbarhetsområden som bakgrund till vår egen prestanda och hållbarhetsarbete. Den data som presenteras i hållbarhetsredovisningen har samlats in via leverantörer, fakturor och vårt interna HR-system. Det är andra året som vi samlar in hållbarhetsdata och inser utmaningen att kunna säkerställa korrekt data, en process som vi kommer vidareutveckla och systematisera under kommande år.

För frågor om hållbarhetsredovisningen, kontakta Henrik Zetterström, på henrik.zetterstrom@genova.se.

Miljödata

302-1 Organisationens energiförbrukning

Energiförbrukning (MWh)	2022	2021
Bränsle	15	0
varav förnyelsebart	*2*	*0*
varav icke-förnyelsebart	*14*	*0*
Elektricitet[1, 2]	1681	1391
Fjärrvärme	19714	22 143
Fjärrkyla	0	0
Ånga	0	0
Totalt	**21 410**	**23 534**

1) Inkluderar endast fastighetsel. Hyresgästernas elförbrukning redovisas under 302-2 Energiförbrukning utanför organisationen.

2) Produktionen av egenproducerad solcellsel är exkluderad på grund av avsaknad data.

302-2 Energiförbrukning utanför organisationen

Energiförbrukning (MWh)	2022	2021
Inköpta produkter och tjänster[1]	920	875
Nedströms uthyrda tillgångar[2]	10 539	10 572
Totalt	**11459**	**11447**

1) Inkluderar energiförbrukningen från våra utvecklingsprojekt.

2) Inkluderar energiförbrukning från våra hyresgäster.

Eget nyckeltal: Energiintensitet

Energintensitet	2022	2021
Energiförbrukning per kvm i fastighetsförvaltningen (kWh/kvm)[1]	113,8	121,3
Energiförbrukning per kvm i utvecklingsprojekten (kWh/kvm)[2]	19,10	18,2

1) Inkluderar organisationens energiförbrukning (GRI 302-1) samt energiförbrukningen från nedströms uthyrda tillgångar (del av GRI 302-2).

2) Inkluderar energiförbrukning från inköpta produkter och tjänster (del av GRI 302-2)

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MBL, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

303-3 Vattenuttag

Vattenuttag (megaliter)[1]	2022	2021
Vattenuttag	107	110
varav ytvatten	*0*	*0*
varav grundvatten	*0*	*0*
varav sjövatten	*0*	*0*
varav producerat vatten	*0*	*0*
varav kommunalt vatten	*107*	*110*
Vattenuttag från områden med vattenbrist[2]	0	0
varav ytvatten	*0*	*0*
varav grundvatten	*0*	*0*
varav sjövatten	*0*	*0*
varav producerat vatten	*0*	*0*
varav kommunalt vatten	*0*	*0*
Totalt	**107**	**110**

1) Allt vatten som vi använder är sötvatten. Vi använder ingen annan typ av vatten såsom efterfrågat i GRI 303 (2018).

2) Vi saknar idag data på vattenkonsumtion för de fastigheter som ligger i områden med vattenbrist.

Eget nyckeltal: Intenstitet av växthusgasutsläpp

Utsläppsintensitet av växthusgaser	2022	2021
Utsläpp av växthusgaser per kvadratmeter i fastighetsförvaltningen (kg CO_2e per kvm)[1]	3,99	4,38
Utsläpp av växthusgaser per kvadratmeter i utvecklingsprojekten (kg CO_2e per kvm)[2]	2,84	3,82

1) Inkluderar Scope 1, Scope 2 location-based samt nedströms uthyrda tillgångar i Scope 3. Hälften av utsläppen från tjänsteresor i Scope 3 har allokerats till fastighetsförvaltningen.

2) Inkluderar inköpta produkter och tjänster i Scope 3. Hälften av utsläppen från tjänsteresor i Scope 3 har allokerats till utvecklingsprojekten.

306-3 Genererat avfall

Genererat avfall (ton)[1]	2022	2021
Icke-farligt avfall	2 841	5 570
Farligt avfall	0,6	11 710
Totalt	**2 842**	**17 280**

1) Inkluderar avfall från fastighetsförvaltningen och utvecklingsprojekten.

1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp
2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp
3 Indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp

Utsläpp av växthusgaser (CO_2e) [1,2]	2022	2021
Scope 1[3]	4	0
Scope 2 location-based[4]	976	1070
Scope 3	259	348
varav inköpta produkter och tjänster[5]	*30*	*161*
varav energirelaterade utsläpp ej inkluderade i Scope 1och Scope 2	*118*	-
varav tjänsteresor	*30*	*46*
varav nedströms uthyrda tillgångar[6]	*81*	*141*
Totalt	**1239**	**1417**
Biogena utsläpp av koldioxid[7]	0,3	9

1) Utsläpp av växthusgaser är beräknat enligt GHG protokollet. Källor för emissionsfakorer är DEFRA, AIB och våra energileverantörer.

2) 2021 är basår för beräkningarna av växthusgasutsläppen.

3) Våra utsläpp i Scope 1 inkluderar leaseade företagsbilar samt värmepannor i våra fastigheter.

4) Våra utsläpp i Scope 2 market-based är 1081 ton CO_2e. Minskningen i både Scope 2 location-based och Scope 2 market-based beror på uppdaterade emissionsfaktorer.

5) Inkluderar utsläpp av växthusgaser från energiförbrukningen i våra utvecklingsprojekt.

6) Inkluderar utsläpp av växthusgaser från våra hyresgäster. Minskningen beror främst på en uppdatering av emissionsfaktorer.

7) Inkluderar biogena utsläpp från bränslekonsumtion i våra utvecklingsprojekt (inköpta produkter och tjänster).

Transaction 09222115557429972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Social data

2-7 Medarbetare, 2-8 Arbetare som inte är anställda

Anställningskontrakt[1] [2]	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda	21	16	37
Visstidsanställda	0	0	0
Totalt	**21**	**16**	**37**
Heltidsanställda	21	16	37
Deltidsanställda	0	0	0
Totalt	**21**	**16**	**37**
Anställda med icke-garanterade timmar	0	0	0

1) Samtliga medarbetare är anställda i Sverige

2) Vi har arbetare som inte är anställda av Genova som arbetar med den tekniska förvaltningen av våra fastigheter.

102-41 Kollektivavtal

Kollektivavtal	%
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	0

404-3 Procentandel av medarbetare som fått regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling

Anställningskategori	Kvinnor	Män
Ledningsgruppen	100%	100%
Anställda	100%	100%
Totalt	**100%**	**100%**

405-1 Mångfald inom styrelse, ledningsgrupp och bland anställda

Anställningskategori	Kvinnor	Män	<30	30-50	>50	Totalt
Styrelse	50%	50%	0%	67%	33%	100%
Ledningsgrupp	33%	67%	0%	83%	17%	100%
Anställda	61%	39%	19%	71%	10%	100%
Totalt	**56%**	**44%**	**14%**	**72%**	**14%**	**100%**

406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder

Anställningskategori	2022
Totalt antal fall av diskriminering, trakasserier och kränkade särbehandling	0
varav fall som granskats av organisationen	-
varav fall där åtgärdsplan genomförs	-
varav fall där åtgärdsplan har genomförts	-
varav fall som inte längre är föremål för åtgärder	-

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Styrningsdata

2-27 Efterlevnad av lagar och regleringar

Bristande efterlevnad	2022
Totalt antal betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar under rapporteringsperioden	0
varav fall för vilka böter ådragits;	-
varav fall för vilka icke-monetära sanktioner ådragits;	-
Totala antalet och det monetära värdet av böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som betalats under rapportperioden	0
varav böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffade under den aktuella rapporteringsperioden;	-
varav böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffat under tidigare rapporteringsperioder;	-

205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

Korruptionsfall	2022	2021
Totalt antal fall av korruption	0	0
Total antal bekräftade incidenter där medarbetare avskedades eller blev diciplinerade på grund av korruption	0	0
Totalt antal bekräftade incidenter där kontrakt med affärsparnters avslutades eller inte förnyades på grund av överträdelser relaterat till korrruption	0	0
Offentliga rättsfall angående korruption som väckts mot organisationen eller dess anställda under rapporteringsperioden	0	0

418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata

Klagomål och dataförluster rörande kundintegritet	2022	2021
Totalt antal dokumenterade klagomål som mottagits rörande brott mot kundintegritet	0	0
varav klagomål mottagna av utomstående parter och dokumenterade av organisationen	-	-
varav klagomål från reglerande organ	-	-
Totalt antal identiferade läckage eller förluster av kunddata	0	0

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Grön obligation

Specificerad allokering av likvid

Obligationsfinansiering (Mkr)	2022	2021
Projektutveckling	197	187
Helägda fastigheter	923	882
Totalt	**1120**	**1019**

Påverkansindikatorer

Påverkansindikatorer	
Energiförbrukning (kWh/kvm)	141
Miljöcertifiering	Miljöbyggnad Silver, Svanen
Energiklass	C, D; E, F, G

Utestående gröna obligationer

Obligationer	Löptid	Grönlikvid (Mkr)	Hybridlikvid (Mkr)	Summa
2020-09-01	2024-09-09	400		400
2021-02-26	Evig		500	500
2021-05-20	Evig		200	200
2021-09-28	2024-09-09	250		250
2021-10-01	2024-09-09	100		100
2022-04-08	Evig		100	100
Totalt		**750**	**800**	**1550**
Inlösen preferensaktier				-430
Totalt				**1120**

Indikatorer för negativa konsekvenser för hållbar utveckling

Negativa konsekvenser för hållbar utveckling[1]

Indikatorer för negativa konsekvenser för hållbar utveckling	2022
Utsläpp växthusgaser (Scope 1,2,3 och sammanlagda utsläpp)	1239
Växthusgasintensitet (ton CO_2e per Mkr)	2,8
Är bolaget verksama inom sektorn för fossila bränslen	Nej
Andel av icke-förnybar energiförbrukning	2%
Energiförbrukningsintensitet (MWh per Mkr)	54,3
Verksamhet som negativt påverkar områden med känslig biologisk mångfald	Ingen verksamhet
Utsläpp till vatten (ton utsläpp)	Ingen data
Farligt avfall och radioaktivt avfall (ton)	0,6
Antal brott mot FN:s globala överenskommelse och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	0
Har Genova processer och efterlevnadsmekanismer för att övervaka efterlevnaden av FN:s globala överenskommelse och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Nej
Ojusterad löneklyfta mellan könen	10%
Andel kvinnor i styrelsen	50%

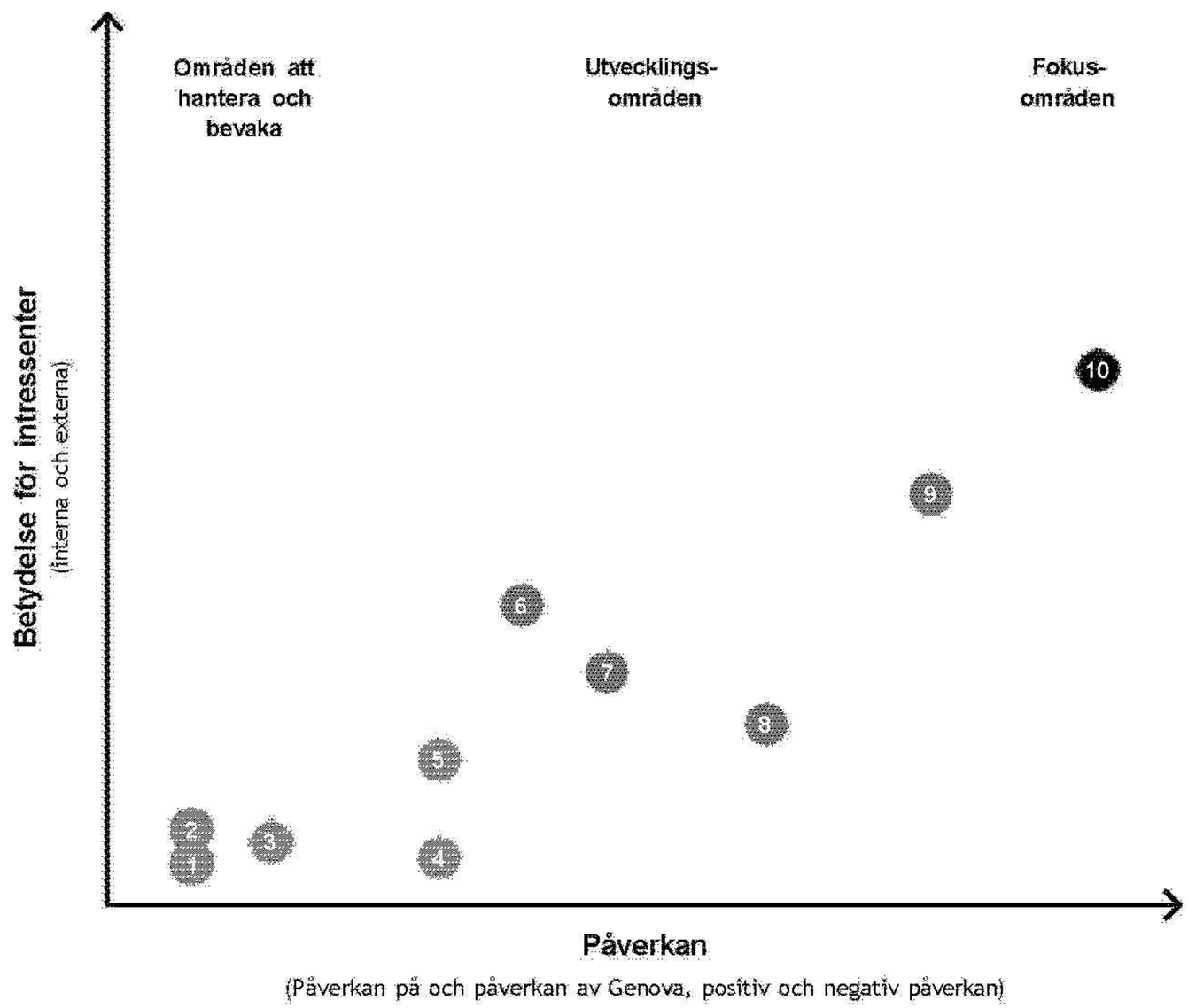
1) Engelska: Principle Adverse Impacts (Pai)

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Väsentlighetsanalys

Under 2021 genomförde Genova en väsentlighetsanalys med syfte att identifiera och prioritera den hållbarhetspåverkan som vi bör arbeta med framöver inom ramen för vår hållbarhetsstrategi. Vår hållbarhetspåverkan identifierades genom att undersöka vår värdekedja och våra affärsrelationer samt hur de relaterar till den påverkan som vår bransch vanligen förknippas med. Vi har undersökt faktisk och potentiell påverkan, positiv och negativ påverkan samt påverkan på ekonomin, miljön och människor, inklusive deras mänskliga rättigheter. Vi genomförde en intressentdialog inom ramen för väsentlighetsanalysen där vi samlade in förslag på hållbarhetspåverkan som ansågs vara viktiga för oss att hantera enligt våra viktigaste intressenter. De viktigaste intressenterna identifierades baserat på deras inflytande över och intresse av vår verksamhet.

Under intressentdialogen fick våra viktigaste intressenter även prioritera vilken hållbarhetspåverkan som de tycket var viktigast för Genova att hantera. Intressenternas prioritering blev tillsammans med en påverkansanalys som genomfördes av managementkonsulter specialiserade på hållbart företagande, Ethos, en bedömning av hur väsentlig vår påverkan är inom olika hållbarhetsfrågor. Påverkansanalysen har utgått från det dubbla väsentlighetsperspektivet vilket innebär att vi har analyserat hur vår verksamhet påverkar hållbarheten i vår omgivning samt hur vår verksamhet påverkas av hållbarhet. Väsentlighetsanalysen färdigställdes av ledningsgruppen som under en workshop prioriterade vår identifierade hållbarhetspåverkan baserat på dess väsentlighet, se nedan för väsentlighetsmatrisen som blev resultatet av den workshopen.



Områden att hantera och bevaka

1. Bibehålla engagemanget i lokalsamhället
2. Främja mångfald och jämställdhet med nolltolerans mot diskriminering
3. Kompetensutveckla våra medarbetare
4. Skydda personuppgifter och främja personlig integritet
5. Säkerställa en affärsetisk verksamhet och leverantörskedja med nolltolerans mot korruption

Utvecklingsområden

6. Främja social hållbarhet i nyproduktion och befintliga fastigheter
7. Säkerställa en hållbar leverantörskedja med rättvisa arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter
8. Bidra till att öka biologisk mångfald och skydda vattenresurser
9. Främja cirkulär ekonomi genom minskad resursanvändning och minskat avfall

Fokusområden

10. Begränsa klimatpåverkan i hela vår verksamhet och klimatanpassa i nyproduktion och befintliga fastigheter

Sammanfattning

Miljöaspekterna som är mest väsentliga för Genova är:

- Begränsa klimatpåverkan i hela vår verksamhet och klimatanpassa i nyproduktion och befintliga fastigheter.
- Främja cirkulär ekonomi genom minskad resursanvändning och minskat avfall.
- Bidra till att öka biologisk mångfald och skydda vattenresurser.

Den sociala aspekten som är mest väsentliga för Genova är:

- Främja social hållbarhet i nyproduktion och befintliga verksamhet.

Styrningsaspekten som är mest väsentliga för Genova är:

- Säkerställa en hållbar leverantörskedja med rättvisa arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Hållbarhetsrisker

Genova har tillsammans med en extern part genomfört en riskanalys för att kartlägga våra hållbarhetsrisker. Syftet med riskanalysen, som inkluderar risker inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, antikorruption och styrning i hela värdekedjan, är att komplettera analysen av affärsrisker med hållbarhetsrisker. Riskanalysen inkluderar även information om hur hållbarhetsriskerna påverkar Genova finansiellt, legalt och anseendemässigt. Utgångspunkten för hållbarhetsriskanalysen har varit verksamhets- och branschspecifika risker, men hänsyn har även tagits till internationella riskrapporter och verktyg. Alla risker har rankats utifrån ett påverkans- och sannolikhetsperspektiv för att bedöma riskens allvarlighetsgrad och hur risken ska prioriteras. Resultatet av riskanalysen inkorporerades i vår bolagsövergripande riskanalys, se avsnittet Risker och riskhantering på sidan 70–75.

Transaktion 09222115557489972647 Signerat AA, MB, AE, EO, MR, MB2, MM, HN

Definitioner

Genova eller Bolaget
Genova Property Group AB (publ).

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

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

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

Eget kapital hänförligt till aktieägare
Eget kapital reducerat med värdet av emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till antalet utestående aktier per balansdagen. Eget kapital hänförligt till aktieägarna används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

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

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

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

Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie
Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Förvaltningsresultat per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

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

Justerat resultat per aktie
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per aktie 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 aktieägare
Långsiktigt substansvärde reducerat med värdet av samtliga emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande. Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare anges för att förtydliga hur stor del av det långsiktiga substansvärdet som bedöms vara hänförligt till aktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

Långsiktigt substansvärde per aktie
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen. Långsiktigt substansvärde per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets långsiktiga substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie.

Projekteringsfastigheter
Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per aktie
Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetald preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Resultat efter skatt per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad
Driftsöverskott minus kostnader för centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning i förhållande till räntenetto. 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.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter. Överskottgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Transaktion 09222115556748997647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Information till aktieägare

Årsstämma 2023

Aktieägarna i Genova Property Group AB (publ), org.nr 556864-8116, kallas till årsstämma onsdagen den 3 maj 2023 klockan 10.00 i Gernandt & Danielsson Advokatbyrås lokaler på Hamngatan 2, Stockholm.

Styrelsen har beslutat att aktieägare ska kunna utöva sin rösträtt på årsstämman även genom poströstning i enlighet med 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen och § 11.7 i bolagets bolagsordning. Aktieägarna kan därmed välja att utöva sin rätt vid årsstämman genom fysiskt deltagande, genom ombud eller genom poströstning.

Utövande av rösträtt vid årsstämman
Aktieägare som önskar utöva sin rösträtt vid årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per måndagen den 24 april 2023, och

- ha anmält sig för deltagande på årsstämman senast onsdagen den 26 april 2023 enligt anvisningarna under rubriken "Anmälan för fysiskt deltagande eller deltagande genom ombud" nedan, alternativt avgivit sin poströst enligt anvisningarna under rubriken "Anvisningar för poströstning" nedan senast onsdagen den 26 april 2023.

Förvaltarregistrerade aktier
Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i årsstämman, förutom att anmäla sig, hos förvaltaren begära att föras in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB (rösträttsregistrering), så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per onsdagen den 26 april 2023. Observera att förfarandet också gäller beträffande aktier som ligger på banks aktieägardepå och vissa investeringssparkonton (ISK). Registrering i enlighet med det föregående kan vara tillfällig.

Anmälan för fysiskt deltagande eller deltagande genom ombud
Anmälan görs per brev och ställs till Computershare AB, "Genovas årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm. Komplett formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast onsdagen den 26 april 2023. Anmälan kan även göras per e-mail till proxy@computershare.se. Aktieägare som är fysiska personer kan även anmäla sig elektroniskt på bolagets webbplats, www.genova.se eller per telefon +46(0)771-24 64 00. Vid anmälan ska namn, personnummer/organisationsnummer samt registrerat aktieinnehav uppges.

Aktieägare som inte är personligen närvarande vid årsstämman får utöva sin rätt vid årsstämman 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 ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid årsstämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda på adressen Computershare AB, "Genovas årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm i god tid före årsstämman och helst senast onsdagen den 26 april 2023.

Anvisningar för poströstning
För poströstning ska aktieägare använda det formulär för poströstning och följa bolagets anvisningar som finns tillgängliga på bolagets hemsida, www.genova.se och på bolagets kontor, Smålandsgatan 12, 111 46, Stockholm. Ifyllt och undertecknat formulär för poströstning skickas med post till Computershare AB, "Genovas årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm. Komplett formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast onsdagen den 26 april 2023. Ifyllt och undertecknat formulär får även inges elektroniskt och ska då skickas till proxy@computershare.se. Aktieägare kan även avge poströst elektroniskt med BankID via bolagets hemsida, www.genova.se. Om aktieägare avger poströst genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktsformulär tillhandahålls på begäran och finns även tillgängligt på bolagets hemsida, www.genova.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas poströstningsformuläret.

Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är hela poströsten ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor finns i poströstningsformuläret.

Den som önskar återkalla avgiven poströst och i stället utöva sin rösträtt genom att delta vid årsstämman fysiskt eller genom ombud måste meddela detta till årsstämmans sekretariat innan årsstämman öppnas.

Transaktion 09222115556474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-mars 2023	**3 maj 2023**
Årsstämma 2023	**3 maj 2023**
Delårsrapport januari-juni 2023	**16 augusti 2023**
Delårsrapport januari-september 2023	**27 oktober 2023**

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Sysslomansgatan 9
753 11 Uppsala

www.genova.se

Kontakt investor relations

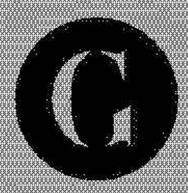
Michael Moschewitz, VD
e-post: michael.moschewitz@genova.se
mobil: 0707 13 69 39

Henrik Zetterström, CFO
e-post: henrik.zetterstrom@genova.se
mobil: 070 870 04 96

Transaktion 09222115555474899264 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN

GENOVA

Transaction 09222113aab/4899/2647 Signerat AA, MB, AF, FO, MR, MB2, MM, HN



Verifikat

Transaktion 09222115557489972647

Dokument

Genova ÅR_2022_final (komprimerad)
Huvuddokument
160 sidor
Startades 2023-03-30 11:16:31 CEST (+0200) av Pierre Olsson (PO)
Färdigställt 2023-03-30 13:04:06 CEST (+0200)

Initierare

Pierre Olsson (PO)
Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Org. nr 969695-3703
pierre.olsson@gda.se

Signerande parter

Anette Asklin (AA)
Personnummer 196106235226
Anette.Asklin@venvio.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingela Anette Asklin"
Signerade 2023-03-30 11:23:43 CEST (+0200)

Micael Bile (MB1)
Personnummer 6211271215
micael.bile@genova.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICAEL BILE"
Signerade 2023-03-30 11:22:04 CEST (+0200)

Andreas Eneskjöld (AE)
Personnummer 7306130076
andreas.eneskjold@genova.se

BankID

Erika Olsén (EO)
Personnummer 197604198247
Erika.Olsen@areim.se

BankID

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557489972647

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Osvald Andreas Eneskjöld"
Signerade 2023-03-30 12:27:08 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erika Margareta Olsen"
Signerade 2023-03-30 11:18:56 CEST (+0200)

Maria Rankka (MR)
Personnummer 7508097149
mariarankka75@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA HALLING RANKKA"
Signerade 2023-03-30 11:19:43 CEST (+0200)

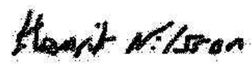
Mikael Borg (MB2)
Personnummer 197610147170
mikael.borg@gda.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL BORG"
Signerade 2023-03-30 11:39:07 CEST (+0200)

Michael Moschewitz (MM)
Personnummer 8002240094
michael.moschewitz@genova.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL MOSCHEVITZ"
Signerade 2023-03-30 11:20:14 CEST (+0200)

Henrik Nilsson (HN)
Personnummer 197303263532
henrik.nilsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK NILSSON"
Signerade 2023-03-30 13:04:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader

Verifikat

Transaktion 09222115557489972647

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify