ank=20707:20220708:13719

Styrelsen för
Genova Byggnad Holding AB
Org.nr. 559004-5059
avger härmed

Årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2021 – 31 december 2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 31 maj 2022. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 31 maj 2022

Michael Moschewitz

ank=20220707;20220708135720

Styrelsen för
Genova Byggnad Holding AB
Org.nr. 559004-5059
avger härmed

Årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2021 – 31 december 2021

ank=20220707:20220708135721

Genova Byggnad Holding AB
Org.nr. 559004-5059

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021

Styrelsen för Genova Byggnad Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Rapport över totalresultat	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

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

Den 1 september förvärvade bolaget samtliga aktier i Cavallino Fastigheter 1 AB, org.nr 556612-9259, senare namnändrat till Genova Fuxen AB. Samma dag förvärvades även samtliga aktier i Mulino Fastigheter 1 AB, org.nr 556736-5951, senare namnändrat till Genova Kvarngärdet AB.

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 Property Group AB, org nr 556864-8116, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansnetto	-9 608	-1 593	-1 442	-1
Balansomslutning	26 776	4 406	2 719	48
Soliditet (%)	0,2	1,2	1,8	100,0

Nyckeltalsdefinitioner

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

Förslag till resultatdisposition

Följande medel står till årsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	9 532 737
Årets resultat	-9 519 018
Summa	**13 719**

Styrelsens förslag till disposition	
I ny räkning överföres	13 719
	13 719

ank=20220707;20220708137722

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021	1 jan. 2020 - 31 dec. 2020
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	16	-38	-38
Rörelseresultat		**-38**	**-38**
Resultat från finansiella poster	16		
Resultat från andelar i koncernbolag	8	-9 400	-1 525
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	59	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-229	-57
Summa resultat från finansiella poster		**-9 570**	**-1 555**
Resultat efter finansiella poster		**-9 608**	**-1 593**
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	16	97	-
Skatt på årets resultat	12	-8	8
Årets resultat		**-9 519**	**-1 585**

Rapport över totalresultat

Tkr	Not	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021	1 jan. 2020 - 31 dec. 2020
Årets resultat		-9 519	-1 585
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-9 519**	**-1 585**

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	11	12 017	1 418
Uppskjutna skattefordringar	12		8
Summa anläggningstillgångar		**12 017**	**1 427**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	13		
Fordringar hos koncernbolag	16	14 759	2 980
Summa omsättningstillgångar		**14 759**	**2 980**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 776**	**4 406**

ank=20220707-20220708013723

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 533	1 588
Årets resultat		-9 519	-1 585
		14	**3**
Summa eget kapital		**64**	**53**
Kortfristiga skulder	13		
Skulder till koncernbolag	14,15,16	26 712	4 353
Summa kortfristiga skulder		**26 712**	**4 353**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 776**	**4 406**

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital			
1 jan. 2020	**50**	**-2**	**48**
Årets resultat	-	-1 585	**-1 585**
Årets övrigt totalresultat	-	-	-
Årets totalresultat		**-1 585**	**-1 585**
Transaktioner med ägare			
Aktieägartillskott	-	1 590	1 590
Summa transaktioner med ägare		**1 590**	**1 590**
Utgående eget kapital			
31 dec. 2020	**50**	**3**	**53**
Ingående eget kapital			
1 jan. 2021	**50**	**3**	**53**
Årets resultat	-	-9 519	**-9 519**
Årets övrigt totalresultat	-	-	-
Årets totalresultat		**-9 519**	**-9 519**
Transaktioner med ägare			
Aktieägartillskott	-	9 530	9 530
Summa transaktioner med ägare		**9 530**	**9 530**
Utgående eget kapital			
31 dec. 2021	**50**	**14**	**64**

ank=20220707;20220708135724

Genova Byggnad Holding AB
Org.nr. 559004-5059

Kassaflödesanalys

Tkr	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021	1 jan. 2020 - 31 dec. 2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-38	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-38**	**-38**
Ökning-/Minskning+ av kortfristiga fordringar	-11 682	-1 553
Ökning+/Minskning- av övriga kortfristiga skulder	22 189	1 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**10 469**	**35**
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-9 400	-1 525
Förvärv av dotterbolag	-10 599	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-19 999**	**-1 625**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	9 530	1 590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**9 530**	**1 590**
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel i början av året	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Noter

Not 1 Företagsinformation

Allmänna upplysningar

Denna årsredovisning omfattar Genova Byggnad Holding AB, org.nr. 559004-5059
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 2022.

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. För ytterligare information om uppskjutna skattefordringar, se Not dold.

ank=20220707;20220708135725

Not 5 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Ränteintäkter
Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

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.

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.

Fordringar
Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli inbetalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

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.

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 koncernbolag

	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Nedskrivning andelar i koncernbolag	-9 400	-1 525
Summa	**-9 400**	**-1 525**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter koncernbolag	59	28
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**59**	**28**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader koncernbolag	-229	-57
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-229**	**-57**

ank=20220707;20220708135726

Not 11 Andelar i koncernbolag

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 383	2 758
Inköp	10 599	100
Aktieägartillskott	9 400	1 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 382**	**4 383**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 965	-1 440
Årets nedskrivning	-9 400	-1 525
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-12 365**	**-2 965**
Utgående redovisat värde	**12 017**	**1 418**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Redovisat värde	
				31 dec. 2021	31 dec. 2020
Genova Sicklaön Holding AB	100	100	50 000	1 168	1 168
Genova Baggensfjärden Holding AB	100	100	50 000	50	50
Genova Knivsta 21:1 Holding AB	100	100	50 000	50	50
Genova Sjöborren Holding AB	100	100	50 000	50	50
Genova Segersta Fastighet AB	100	100	50 000	50	50
Genova Mejerskan Fastighet AB	100	100	50 000	50	50
Genova Fuxen AB	100	100	1 000	10 157	-
Genova Kvarngärdet AB	100	100	1 000	442	-
Summa				**12 017**	**1 418**

	Org.nr.	Säte	Eget kapital 31 dec. 2021	Årets resultat 2021
Genova Sicklaön Holding AB	556898-0436	Stockholm	7 999	-54
Genova Baggensfjärden Holding AB	559064-1469	Stockholm	60	-163
Genova Knivsta 21:1 Holding AB	559118-9468	Stockholm	63	-713
Genova Sjöborren Holding AB	559130-7581	Stockholm	22 092	22 037
Genova Segersta Fastighet AB	556898-0105	Stockholm	61	-3 107
Genova Mejerskan Fastighet AB	559130-7540	Stockholm	62	-581
Genova Fuxen AB	556612-9259	Stockholm	63	-5 216
Genova Kvarngärdet AB	556736-5951	Stockholm	5 010	-3 136

Not 12 Skatter

	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-8	8
Summa redovisad skatt	**-8**	**8**

Avstämning av effektiv skattesats	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Resultat före skatt	-9 511	-1 593
Skatt enligt gällande skattesats	1 959	341
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 968	-333
Summa redovisad skatt	**-8**	**8**

	Uppskjuten skattefordran 31 dec. 2021	Uppskjuten skatteskuld 31 dec. 2021	Uppskjuten skattefordran 31 dec. 2020	Uppskjuten skatteskuld 31 dec. 2020
Övriga temporära skillnader:				
Aktiverade underskottsavdrag	-	-	8	
Summa	**-**	**-**	**8**	**-**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Redovisas enligt följande i balansräkningen:		
Uppskjutna skattefordringar	-	8
Uppskjutna skatter netto	**-**	**8**

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

Not 13 Finansiella tillgångar och skulder

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar hos koncernbolag	14 759	2 980
Summa	**14 759**	**2 980**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till koncernbolag	26 712	4 353
Summa	**26 712**	**4 353**

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.

ank=20220707-20220708013727

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.

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.

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. 2021			
	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys				
Skulder till koncernbolag	27 246			**27 246**
Summa	**27 246**	-	-	**27 246**

	31 dec. 2020			
	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys				
Skulder till koncernbolag	4 440			**4 440**
Summa	**4 440**	-	-	**4 440**

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 64 tkr (53 tkr).

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

Not 15 Räntebärande skulder

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernbolag	26 712	4 353
Summa	**26 712**	**4 353**

				Redovisat värde	
	Valuta	Förfall	Ränta	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Villkor och återbetalningstidpunkter					
Skulder till koncernbolag	SEK	2022-12-31	Rörlig	26 712	4 353
Summa				**26 712**	**4 353**

Not 16 Transaktioner med närstående

	2021	2020
Koncernbolag		
Inköp av tjänster	38	38
Erhållet koncernbidrag	97	-
Ränteintäkter	59	28
Räntekostnader	229	47
Fordran på balansdagen	14 759	2 980
Skuld på balansdagen	26 712	4 353

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ställda säkerheter	Inga	Inga

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 31 maj 2022

Michael Moschewitz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 31 maj 2022

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

ank=20220707:20220708137328

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Byggnad Holding AB, org.nr 559004-5059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Genova Byggnad Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Genova Byggnad Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Byggnad Holding 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.

ank=20220707;20220708135729

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 för Genova Byggnad Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 Byggnad Holding 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 2022

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Genova Property Group AB

Org nr 556864-8116

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2021

Undertecknad styrelseledamot i **Genova Property Group AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma **den 4 maj 2022**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 4 maj 2022

Micael Bile
Styrelseledamot

Årsredovisning /

2021

Genova – ett personligt fastighetsbolag

Helåret januari–december 2021

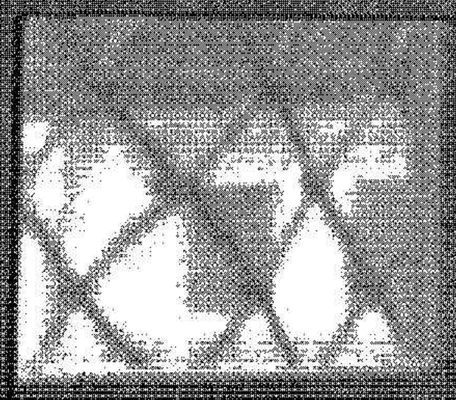
Hyresintäkterna uppgick till 319,9 Mkr (231,1), en ökning med 38 procent.

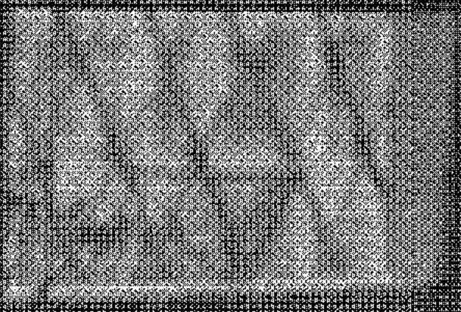
Driftsöverskottet uppgick till 235,3 Mkr (177,4), en ökning med 33 procent.

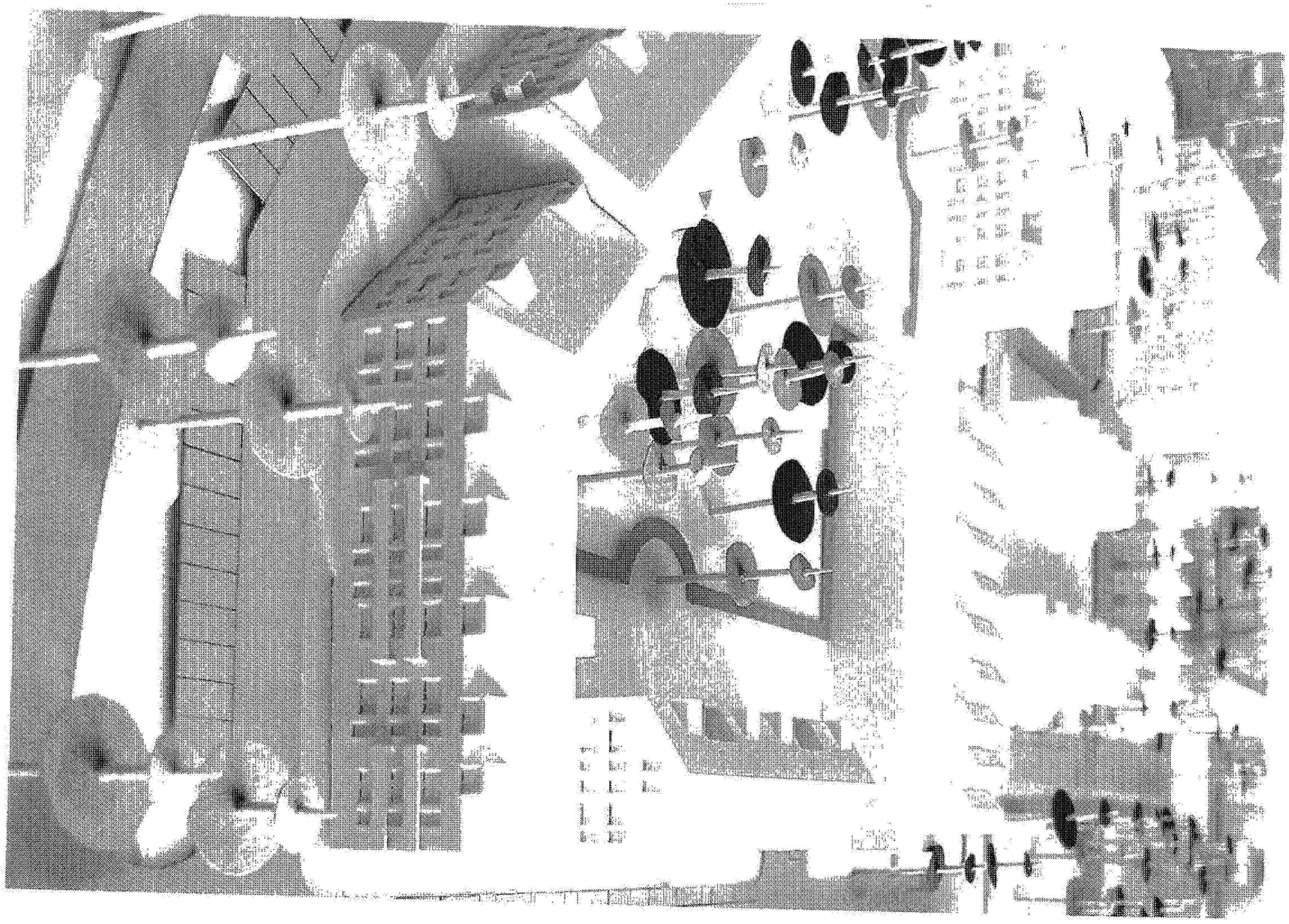
Förvaltningsresultatet ökade med 63 procent till 99,2 Mkr (60,8) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 39,2 Mkr (16,8), motsvarande 0,98 kr (0,53) per stamaktie.

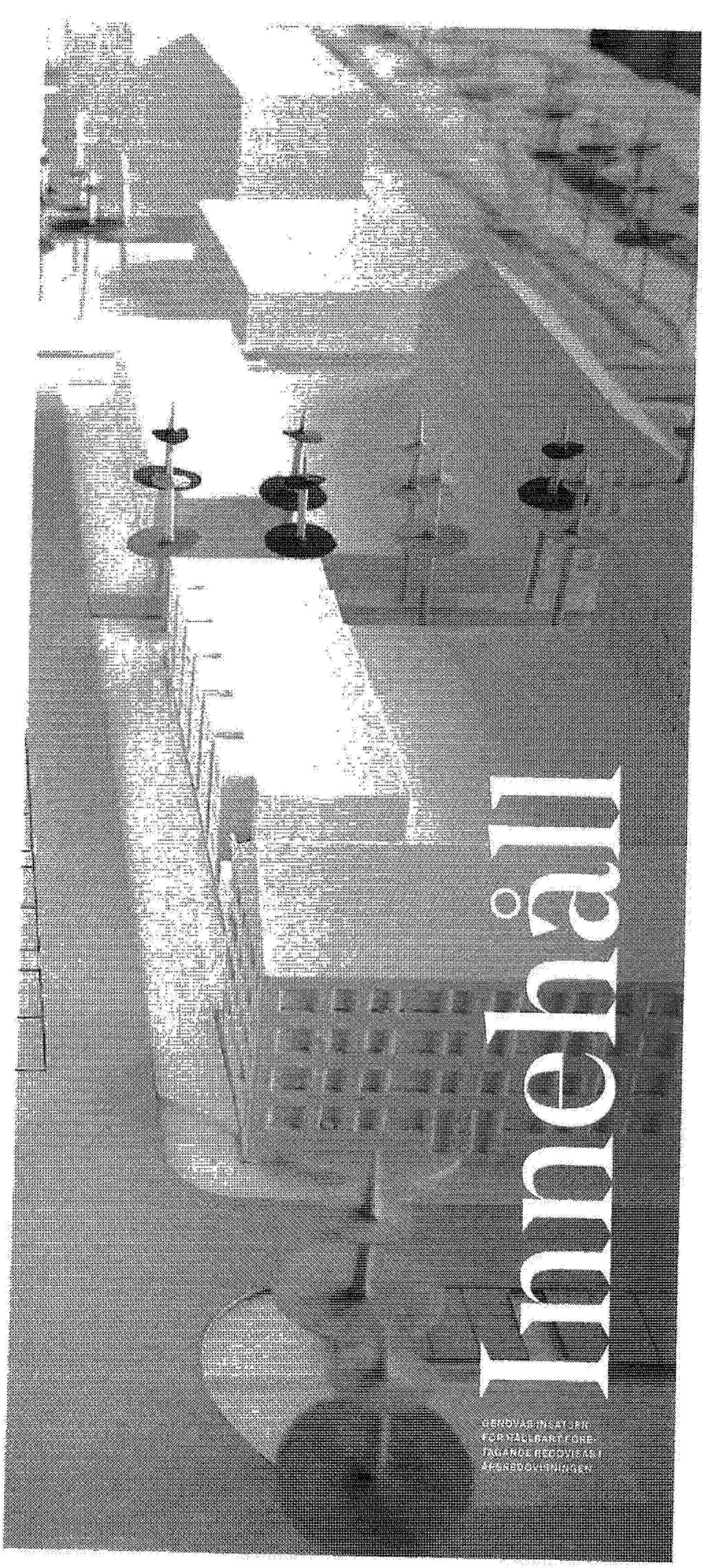
Resultat efter skatt uppgick till 611,0 Mkr (418,0), motsvarande 13,66 kr (10,69) per stamaktie.

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna ökade med 38 procent till 3 274,7 Mkr (2 364,6), motsvarande 78,01 kr (59,75) per stamaktie.









VD HAR ORDET 8
Genovas VD Michael Moschewitz om utvecklingen under året

FÖRÄDLINGSPROCESS 14
Mål
Affärsmodell
Hur Genova bygger värden

PROJEKT VIBY 18
– att skapa värde och en stadsdel

FASTIGHETSBESTÅNDET 24

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 30
Fastigheter för långsiktigt ägande
Förvärv och avyttringar
Hyresgäster

PROJEKTUTVECKLING 38
Utveckling skapar värde
Pågående byggnation
Byggrättsportföljen

HÅLLBARHET 50
Genovas hållbara filosofi
Genovas hållbarhetsarbete

FINANSIERING OCH STYRNING 66
Finansiell stabilitet ger handlingsutrymme
Risker och riskhantering
Aktier och ägarförhållanden
Styrelse
Ledande befattningshavare
Bolagsstyrningsrapport

FINANSIELL INFORMATION 91
Förvaltningsberättelse
Räkenskaper
Redovisningsprinciper samt noter
Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSINFORMATION 146
OCH GRI-INDEX

Kort om Genova

Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Affärsidén är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning.

Vi är inriktade på kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder med Storstockholm och Uppsalaregionen som huvudmarknader. Dessa huvudmarknader kännetecknas av stark tillväxt och hög disponibel inkomst, hög utbildningsgrad och låg arbetslöshet. Under året har Genova också stärkt sin position i Lund och Västsverige.

Genovas stora portfölj av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet. Vi är aktiva genom hela värdekedjan – från förvärv, stads- och projektutveckling till uthyrning och försäljning – och hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer växer fram där Genova utvecklar och investerar.

Fastighetsvärde

7 963 Mkr

31 december 2021

Bostadsbyggrätter

6 895

31 december 2021

Belåningsgrad

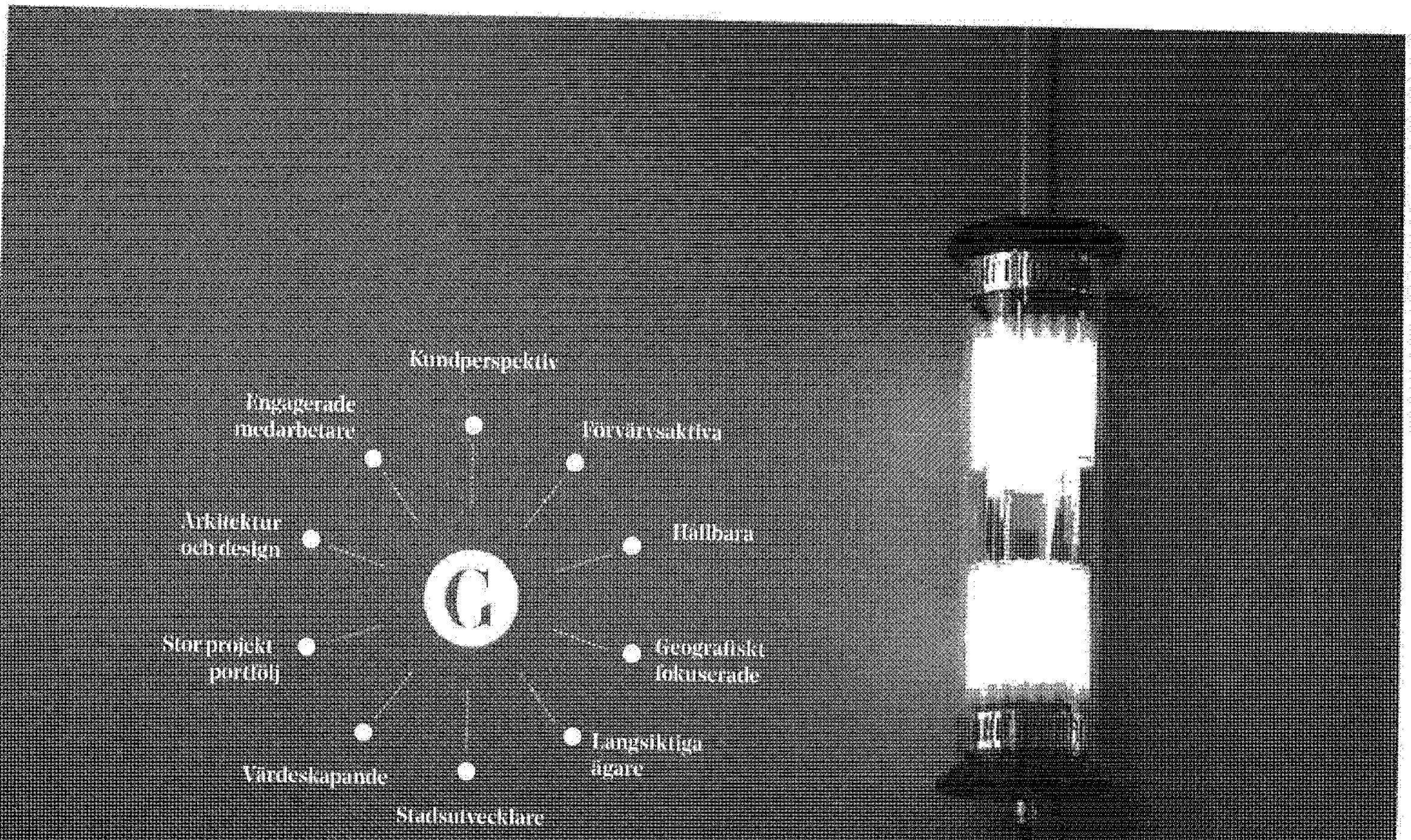
62 %

31 december 2021

Långsiktigt substansvärde

4 077 Mkr

31 december 2021



Genovas hörnstenar

Kundperspektiv

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

Förvärvsaktiva

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

Hållbara

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

Geografiskt fokuserade

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

Långsiktiga ägare

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

Stadsutvecklare

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

Värdeskapande

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

Stor projektportfölj

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

Arkitektur och design

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

Engagerade medarbetare

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

"2021 var ett rekordar avseende såväl investeringsniva som produktionstakt."

VD har ordet

Genova arbetar långsiktigt och målmedvetet med att skapa värde på vårt sätt: genom att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med kostnadseffektiv projektutveckling av främst bostäder och samhällsfastigheter. Med den starka utvecklingen under 2021 visar vi återigen kraften i vår affärsmodell. Vi levererade hög tillväxt med god lönsamhet, ökad produktion med bibehållen stabil finansiell ställning och därtill ett stärkt hållbarhetsarbete.

Jag känner mig både glad och stolt över vad vi åstadkommit under 2021, ett rekordår avseende såväl investeringsnivå som produktionstakt. Genova levererade en stark utveckling väl över de finansiella målen. Förvaltningsresultatet steg med 63 procent till 99,2 Mkr, motsvarande en ökning med 60 procent i förvaltningsresultat per stamaktie, medan tillväxten i substansvärde per stamaktie uppgick till 31 procent. I förvaltningens uthyrningsarbete upplevde vi en positiv utveckling under året utan någon betydande påverkan från pandemins effekter på samhället. Samtidigt går Genova in i 2022 med en stabil finansiell ställning, vilket är av extra stor betydelse i en tid som präglas av ökad osäkerhet i vår omvärld.

Investeringar ger tillväxtmöjligheter

Vi genomförde investeringar i förvaltningsfastigheter under 2021 för närmare 2 Mdkr på våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen och även på andra tillväxtorter såsom Lund. Det är i huvudsak fastigheter med stabila hyresgäster på långa avtal i strategiska lägen. Därmed adderar vi både goda kassaflöden och möjligheter till utveckling av byggrätter och framtida värdeskapande. Under året breddade vi oss även geografiskt. Genom förvärvet av 50 procent av fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden i slutet av året gjorde vi en strategisk etablering även i Västsverige. Järngrinden är ett bolag vi uppskattar både för den erfarna organisationen och den starka fastighets- och projektportföljen. Genom förvärvet får Genova tillgång till en erfaren organisation, en kassaflödesgenererande fastighetsportfölj samt en projektportfölj i västra Sverige som passar mycket väl in och bidrar till våra operativa och finansiella mål.

Ökad produktionstakt

Genova driver ett betydande antal projekt i olika faser, från pågående byggnation i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Uppsala, till långsiktiga planarbeten för att skapa nya detaljplaner för projektutveckling. Under året ökade vi produktionstakten kraftigt och hade vid årets slut cirka 60 000 kvm i pågående produktion. Med Genovas totala projektportfölj säkrar vi en långsiktig stark organiskt tillväxt. Fram till 2028 planerar vi att investera cirka 12 Mdkr i byggnation av fastigheter för egen långsiktig förvaltning, vilket färdigställda bedöms uppgå till totalt cirka 15 Mdkr med ett bedömt hyresvärde om cirka 700 Mkr. Det är detta vi har i sikte och som vi steg för steg arbetar för att nå.

Hållbar stadsutveckling

Ett tydligt exempel på Genovas långsiktiga värdeskapande är arbetet med projektet Viby i området Brunna i Upplands-Bro kommun. 2014 förvärvade Genova fastigheten Viby och vi har sedan dess metodiskt drivit ett omfattande arbete för att skapa förutsättningar för en helt ny stadsdel med olika boendeformer, service, skolor och grönområden. I slutet av 2021 antogs en ny detaljplan för fastigheten som innebär att vi tillsammans med fastighetsbolaget K2A, som äger 30 procent, kan påbörja byggnation senare i år. Vi tycker det är fantastiskt roligt att Genovas stadsutvecklingsteam, i ett nära samarbete med såväl tjänstemän som politiker inom kommunen, invånare och verksamheter i området, har kunnat skapa möjligheter att utveckla denna plats från en stor parkering med en äldre handelslokal till en levande och hållbar stadsdel som binder samman intilliggande bostadsområden till en helhet. Det innebär ett hållbart byggande och värdeskapande för alla involverade parter.

Långsiktig stadsutveckling och att bygga och förvalta för framtidens klimat och miljö är centrala delar i Genovas hållbarhetsstrategi som styrelsen fastställde under 2021 och hållbarhetsmål som kom på plats 2022. Vi har därmed tagit ett mer strukturerat grepp om vårt hållbarhetsarbete och ökat insatserna för att identifiera och genomföra de åtgärder som effektivast kan bidra till minskad klimatpåverkan och en hållbar affärsverksamhet. Detta har även möjliggjort för oss att ta upp grön finansiering under året.

Kassaflöden ger stabilitet

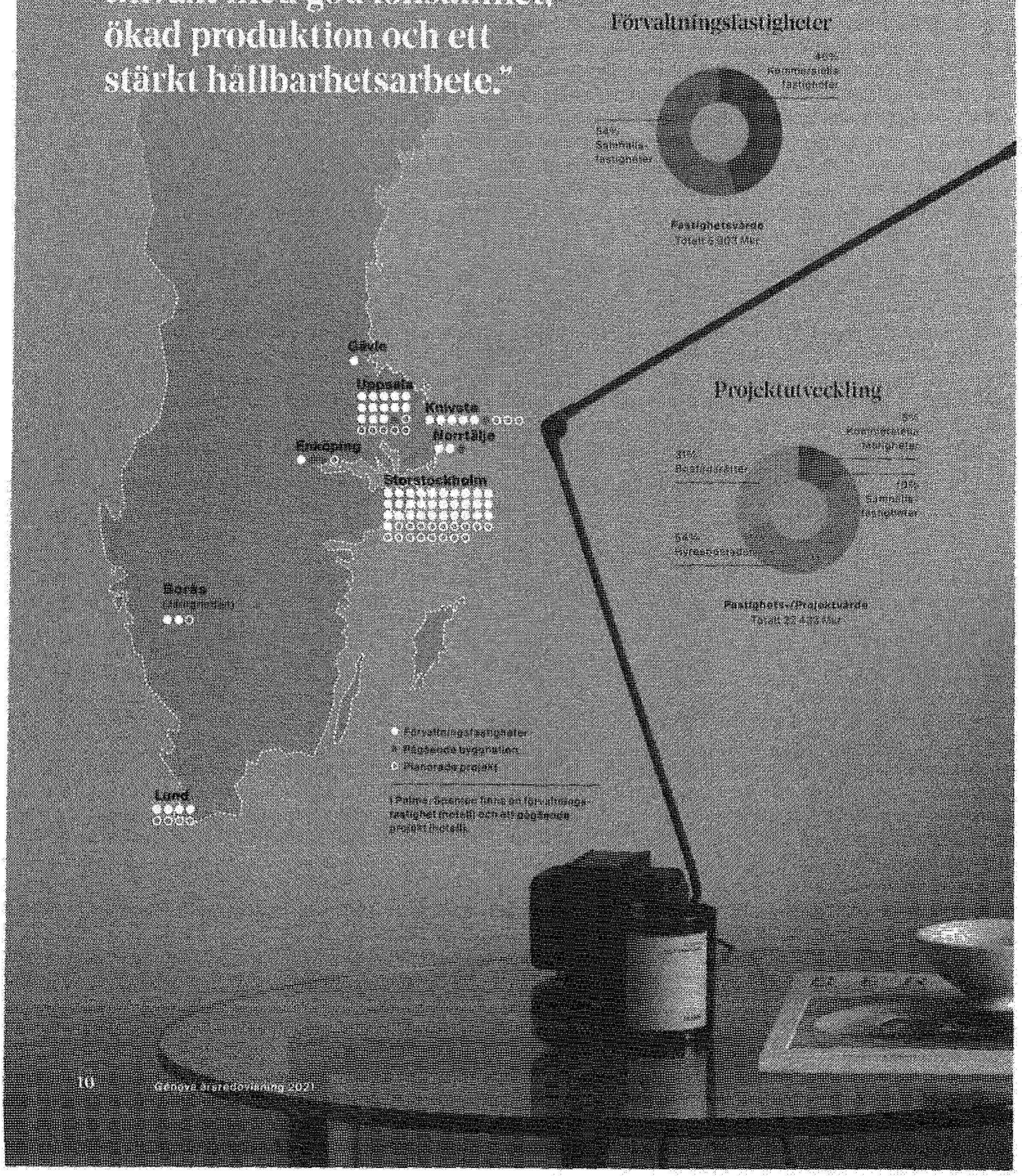
2022 har inletts med osäkerhet på flera plan och ett krig i Europa med en fruktansvärd situation för befolkningen i Ukraina och med stora flyktingströmmar som följd. På Genova följer vi utvecklingen noga och fokuserar på att driva vår verksamhet, med insikten om den stora förmån vi har att få verka i ett tryggt och fritt land.

I en situation av osäkerhet på marknaden innebär Genovas affärsmodell med stabila kassaflöden från våra förvaltningsfastigheter en trygghet. Med Genovas stabilitet och storlek i dag ser vi goda förutsättningar för finansiering även framöver och vi arbetar aktivt för att på olika sätt sänka våra finansieringskostnader. Vi ska fortsätta att ta tillvara bra affärsmöjligheter och sträva efter att öka takten i vår produktion och stadsutveckling ytterligare i linje med det nya tillväxtmål som styrelsen fastställde i februari och som anger att vi vid utgången av år 2025 ska uppnå ett fastighetsvärde om 20 miljarder kronor.

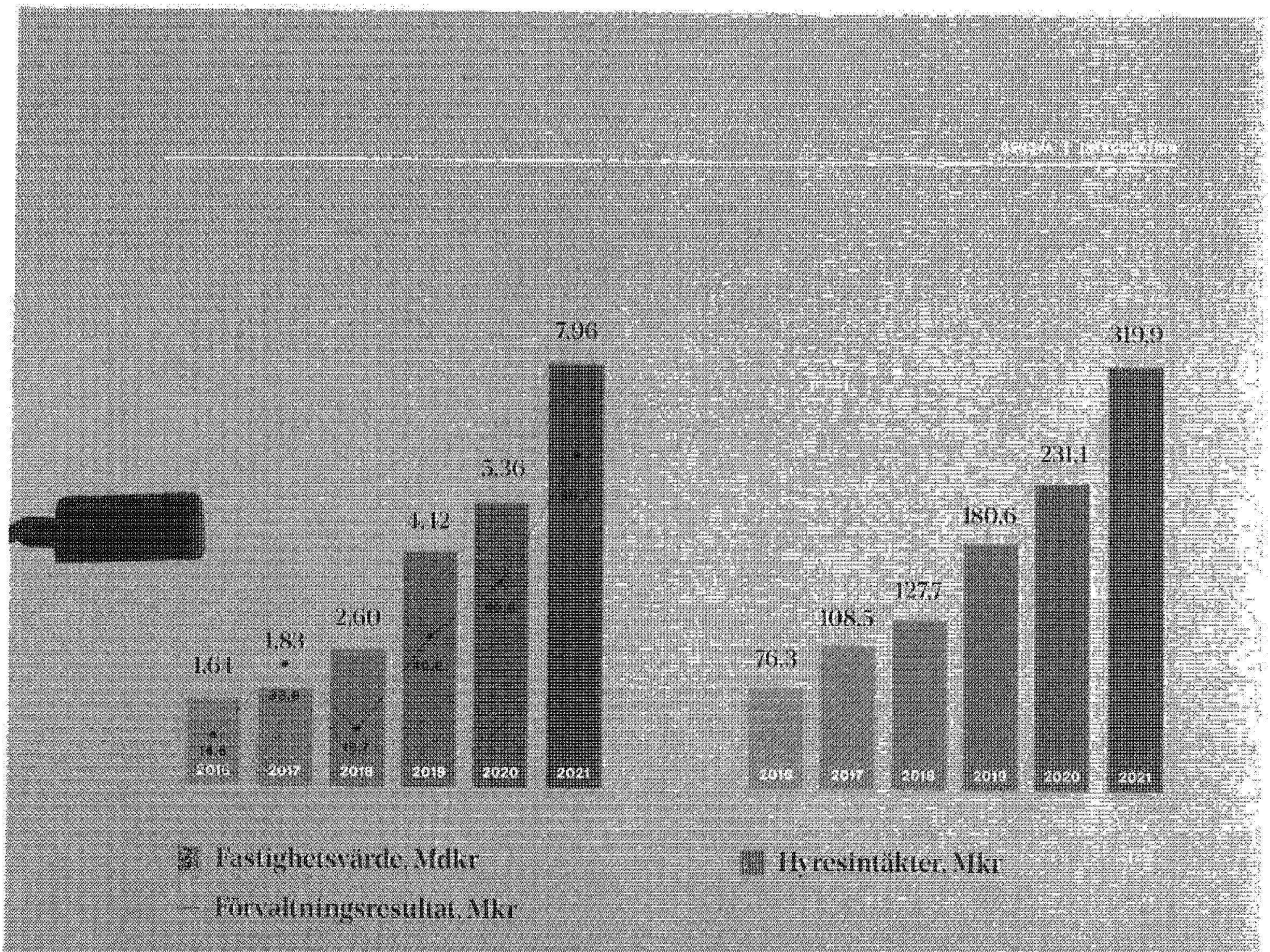
Bakom den starka utvecklingen under året som gått ligger arbetet från alla mina kollegor på Genova. Jag vill tacka detta fantastiska team av medarbetare som med engagemang och energi bidragit till att utveckla verksamheten och skapa fina resultat under ännu ett pandemiår. Nu har vi fullt fokus på 2022 och pågående projekt och affärer, samt vår långsiktiga projektportfölj. Vi vet vart vi är på väg, trots en osäker omvärld.

Michael Moschewitz, VD

”2021 levererade Genova hög tillväxt med god lönsamhet, ökad produktion och ett stärkt hållbarhetsarbete.”



1 Palmer Capital har ingått en förvaltningsfastighet inklusive ett pågående projekt därtill.


7,96
3 119,9
5,36
4,12
2,60
1,83
1,61
231,1
180,6
127,7
108,5
76,3
14,6
2016
2017
2018
2019
2020
2021
Fastighetsvärde, Mdkr
Förvaltningsresultat, Mkr
Hyresintäkter, Mkr


"Med tillväxten under 2021
visar vi återigen styrkan i
Genovas affärsmodell."

Viktiga händelser 2021

2021 var ett rekordår för Genova avseende såväl investeringsnivå som produktionstakt. Under året ökade vi produktionstakten kraftigt och hade vid årets slut cirka 60 000 kvm i pågående produktion. Vi genomförde investeringar i förvaltningsfastigheter för närmare 2 miljarder kronor på våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsala regionen och andra tillväxtorter såsom Ljungby. Genom förvärvet av 50 procent av fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järnagrinden i slutet av året gjorde vi en strategisk etablering även i Västsverige.

Viktiga händelser under året

Nya tillväxtmål
Genova ökar takten i pågående byggnation och styrelsen för Genova beslutar om nya tillväxtmål.

Strategiska uthyrningar
Genomför framgångsrikt ett antal strategiska uthyrningar om närmare 12 000 kvm med ett totalt hyresvärde om cirka 255 Mkr över hela kontraktslängden.

Grön finansiering
Emitterar gröna hybridobligationer inom ramen för bolagets gröna finansiella ramverk.

Förvärv av samhällsfastigheter
Förvärv av samhällsfastigheter i attraktiva områden i Storstockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr med tillträde 31 mars 2021.

Bytesaffär
Förvärv av två fastigheter med samhällsinslag och tillkommande byggrätter i Lund och Haninge och avyttring av fyra kommersiella fastigheter och en projektfastighet.

Uthyrningar i Storstockholm
Genomför ett antal uthyrningar om närmare 9 000 kvm med ett totalt hyresvärde om cirka 56 Mkr över hela kontraktslängden i Storstockholm.

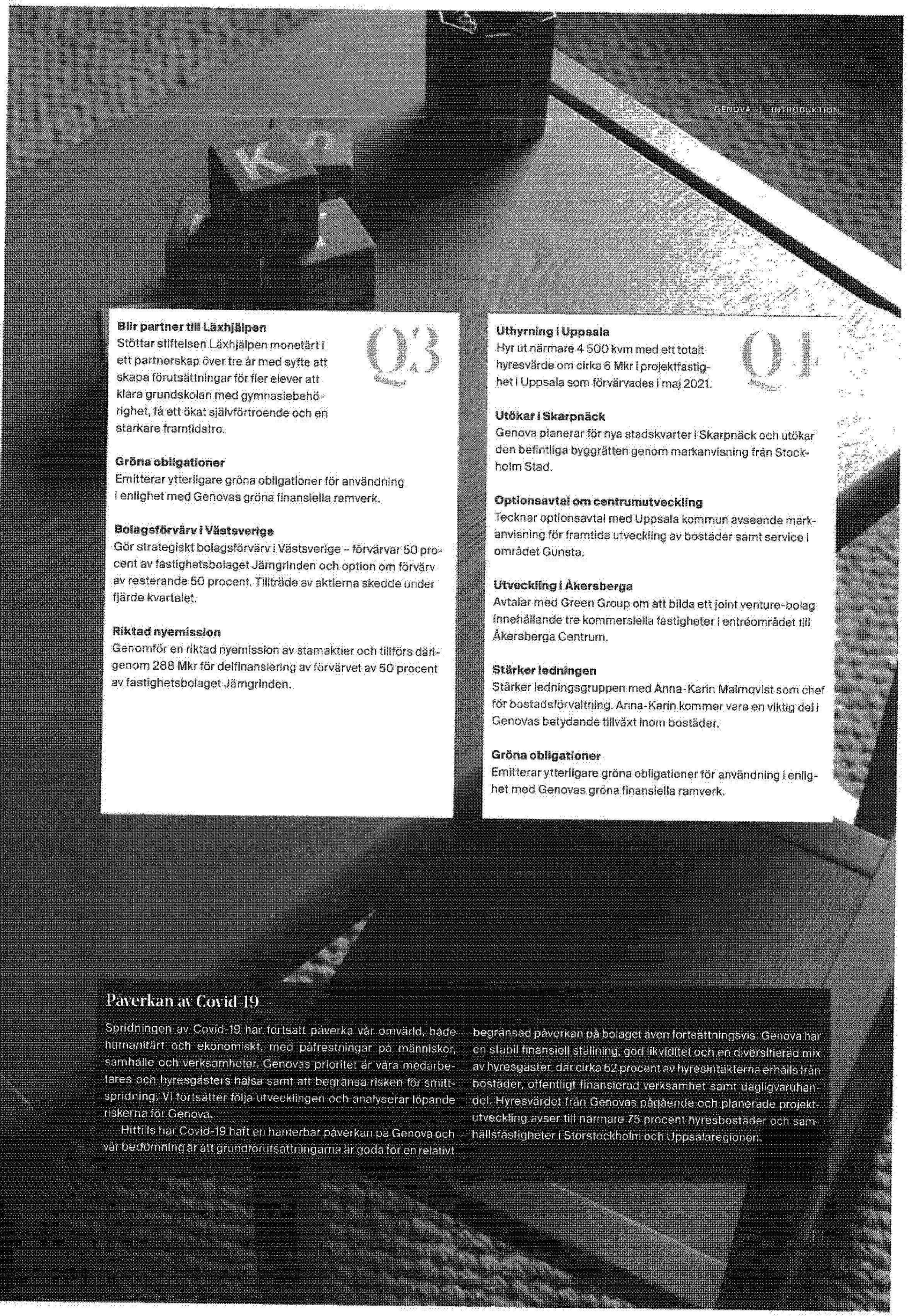
Bästa börsnotering 2020
Genova tilldelas av Affärsvärlden pris för bästa notering 2020 i kategorin Kvalitet i klassen miljardbolag.

Grön finansiering
Emitterar ytterligare gröna hybridobligationer inom ramen för bolagets gröna finansiella ramverk.

Förvärv av projektfastighet
Förvärv av grön projektfastighet för lager och logistik strategiskt belägen Uppsala, som vid färdigställande innehåller cirka 14 000 kvm uthyrbar yta.

Preferensaktier avnoteras
Inlösen av Genovas preferensaktier skedde i enlighet med årsstämmans beslut och sista dag för handel med Genovas preferensaktier på Nasdaq Stockholm var den 7 juni 2021.

Förvärv i Täby och Uppsala
Förvärv av fastighete med utvecklingspotential i Täby och Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 189 Mkr, båda fastigheterna med potential för framtida bostadsutveckling.



Blir partner till Läxhjälpen

03

Stöttar stiftelsen Läxhjälpen monetärt i ett partnerskap över tre år med syfte att skapa förutsättningar för fler elever att klara grundskolan med gymnasiebehörighet, få ett ökat självförtroende och en starkare framtidstro.

Gröna obligationer

Emitterar ytterligare gröna obligationer för användning i enlighet med Genovas gröna finansiella ramverk.

Bolagsförvärv i Västsverige

Gör strategiskt bolagsförvärv i Västsverige – förvärvar 50 procent av fastighetsbolaget Järngrinden och option om förvärv av resterande 50 procent. Tillträde av aktierna skedde under fjärde kvartalet.

Riktad nyemission

Genomför en riktad nyemission av stamaktier och tillförs därigenom 288 Mkr för delfinansiering av förvärvet av 50 procent av fastighetsbolaget Järngrinden.

Uthyrning i Uppsala

01

Hyr ut närmare 4 500 kvm med ett totalt hyresvärde om cirka 6 Mkr i projektfastighet i Uppsala som förvärvades i maj 2021.

Utökar i Skarpnäck

Genova planerar för nya stadskvarter i Skarpnäck och utökar den befintliga byggrätten genom markanvisning från Stockholm Stad.

Optionsavtal om centrumutveckling

Tecknar optionsavtal med Uppsala kommun avseende markanvisning för framtida utveckling av bostäder samt service i området Gunsta.

Utveckling i Åkersberga

Avtalar med Green Group om att bilda ett joint venture-bolag innehållande tre kommersiella fastigheter i entréområdet till Åkersberga Centrum.

Stärker ledningen

Stärker ledningsgruppen med Anna-Karin Malmqvist som chef för bostadsförvaltning. Anna-Karin kommer vara en viktig del i Genovas betydande tillväxt inom bostäder.

Gröna obligationer

Emitterar ytterligare gröna obligationer för användning i enlighet med Genovas gröna finansiella ramverk.

Påverkan av Covid-19

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

Hittills har Covid-19 haft en hanterbar påverkan på Genova och vår bedömning är att grundförutsättningarna är goda för en relativt begränsad påverkan på bolaget även fortsättningsvis. Genova har en stabil finansiell ställning, god likviditet och en diversifierad mix av hyresgäster, där cirka 62 procent av hyresintäkterna erhålls från bostäder, offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Hyresvärdet från Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till närmare 75 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Målen ger oss riktning

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i såväl långsiktigt substansvärde som förvaltningsresultat per stamaktie. Målen fastställdes av Genovas styrelse i januari 2021 och kompletterades i februari 2022 med nytt tillväxtmål samt hållbarhetsmål.

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

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

>20 %
Mål

31 %
Utfall

Förvaltningsresultat[1]

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

1) Tillförda aktier vid nyemission under 2021 är ej medräknade vid beräkning av årlig tillväxt per stamaktie.

>20 %
Mål

60 %
Utfall

Målet är tillväxt i substansvärde och förvaltningsresultat skapat med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

>35 %
Mål

38 %
Utfall

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

<65 %
Mål

62 %
Utfall

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

>2,0 ggr
Mål

2,2 ggr
Utfall

Operativa mål

Hyresintäkter

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

>70 %
Mål

53 %
Utfall

Pågående byggnation

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

1) Inklusive 40 hotellrum.

1 500
Mål

863
Utfall

Tillväxt i fastighetsbestånd

Genova ska vid utgången av år 2025 inneha ett fastighetsvärde om 20 miljarder kronor.

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.

Utdelningspolicy

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

En affärsmodell för hållbar värdetillväxt

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

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

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

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

Vi utvecklar potential och byggrätter

Att identifiera utvecklingspotentialen för varje fastighet utifrån dess unika förutsättningar är ett viktigt inslag i Genovas affärsmodell. Vi arbetar strukturerat för att exempelvis öka uthyrningsgrad, ändra hyresgästsammansättning och investera i renovering av lokaler och förbättring av utomhusmiljön för att öka fastigheternas attraktivitet. Likaså utvärderar vi alltid möjligheten för utveckling av byggrätter genom bearbetning av obebyggd mark som tillhör den förvärvade fastigheten. Bolagets byggrätter utvecklas därmed primärt på egen hand av Genova utifrån våra 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.



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

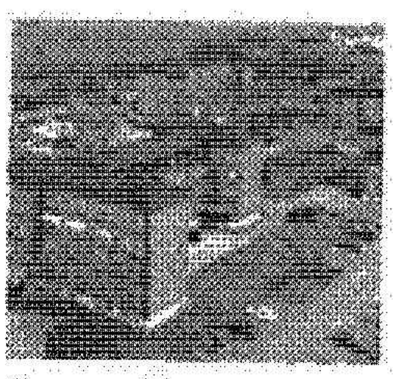
Genova utvecklar byggrätter från befintliga fastigheter och arbetar aktivt med kommuner för att kunna utveckla kommersiell yta till bostäder i nya detaljplaner. Detta innebär löpande kassaflöde från uthyrning fram till byggstart.

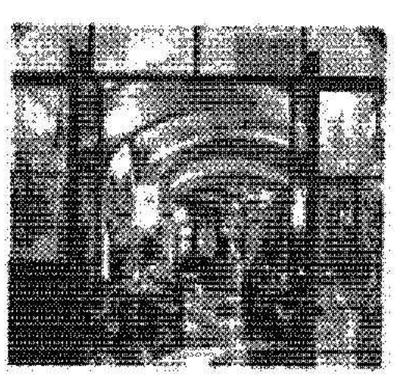
Byggnation

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.

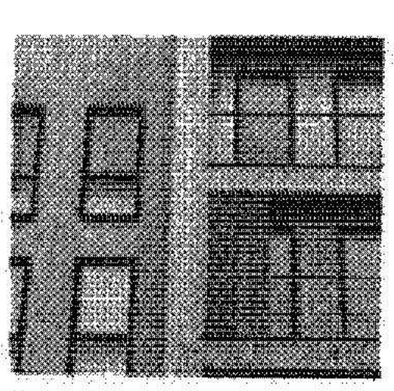
Långsiktig förvaltning

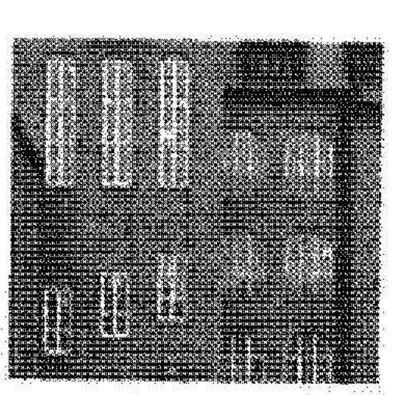
Genova har ett långsiktigt perspektiv i sitt ägande med inriktning på en trygg, kostnadseffektiv och värdeskapande fastighetsförvaltning. Kassaflöden från förvaltningsfastigheterna bidrar till finansiering av ytterligare investeringar.


Hunnerup 1, Lund


Carrer Concepcio 34, Palma

Viby 19:3, Upplands-Bro


Botanikern, Uppsala


Luthagen 13:2, Uppsala

ATT

SKAPA VÄRDE

Projekt Viby

OCH

EN NY STADSDEL

2014 förvärvade Genova fastigheten Viby 19:3 i Upplands Bro. 110 000 kvm mark, en äldre handelsbyggnad och en stor parkeringsplats. Nu börjar snart omvandlingen av området till en ny hållbar stadsdel med skola, butiker, service och bostäder. Projektet är ett typiskt exempel på hur Genova arbetar långsiktigt för att skapa värde genom utveck ling i sitt fastighetsbestånd, med hyresintäkter under tiden.

Fastigheten i Viby är belägen som en kil mellan bostäder i Brunna och ett verksamhetsområde med arbetsplatser. När Genova uppmärksammades på att fastigheten var till försäljning, hade hyresgästen i den äldre varuhusbyggnaden sagt upp sitt avtal utan någon ny aktör på väg in. Kringområdet var i behov av upprustning och på väg att bli otryggt med ett minskande flöde av besökare. Men Genova kunde se bortom ogräs, sly och slitna ytor, och förstå platsens potential, både på kort och längre sikt.

”Fastigheten var inte en så rolig syn när vi fick den visad för oss. Samtidigt förstod vi att området med sitt läge så nära etablerade områden och med fungerande kommunikationer inte långt från Stockholm borde ha alla förutsättningar att utvecklas till något mer, och även få ett större värde på sikt. Det ligger i Genovas affärsmodell att alltid anta ett större perspektiv och inventera vilka alternativa möjligheter en fastighet kan ha.”, kommenterar Michael Moschewitz, VD för Genova, som arbetade med förvärvet.

”Vi har under dessa år haft ett intensivt och nära samarbete med kommunen för att förstå behoven.

Lyssnade på behoven

Det blev affär. Genova köpte fastigheten från en internationell fastighetsfond för 45 Mkr i slutet av 2014 och satte direkt i gång arbetet med att ta fram en första utvecklingsplan för området. Samtidigt fick man till ett förlängt avtal med hyresgästen Coop som innebar hyresintäkter några år till.

I den då befintliga översiktsplanen för området medgavs inte bostäder men Genova påbörjade samtal med Upplands-Bro kommun som såg att området behövde förbättras liksom att det fanns efterfrågan på både bostäder och ökad service i Brunna. Upplands-Bro är en dynamisk kommun som växer både med invånare och företag, och Stockholm ligger endast 28 minuter bort med pendeltåg. Förutsättningarna för nya boenden, handel och service är goda.

”Vi har under dessa år haft ett intensivt och nära samarbete med kommunen för att förstå behoven och forma ett förslag som passar såväl



invånarna som verksamheterna i området. För Genova är det självklart att ta ett helhetsgrepp när vi planerar projekt. Vi bygger för att äga på lång sikt. Det gör att vi tänker långt bortom färdiga byggnader, vi ska vara kvar i området och förvalta i decennier framöver", säger Henrik Raspe, Chef för projektutveckling på Genova, som tillsammans med bolagets stadsutvecklingsteam drivit planeringen av Vibyprojektet.

Hur såg då behoven ut? Genova initierade medborgardialog för att lyssna och lära av boende och verksamma närområdet. Man deltog och pratade med idrottsföreningar och övriga intressenter i olika sammanhang, träffade näringsliv i kommunen på olika träffar och hade löpande en tät och intensiv dialog och samverkan med flera förvaltningar på kommunen. En bild började ta form för hur en ny stadsdel skulle kunna skapas som möter dagens och framtidens behov i Brunna.

Genova mötte en gemensam vilja från olika parter att återuppliva Viby med nya funktioner och värden. Genom att skapa en ny stadsdel fanns möjlighet att binda samman bostäder, arbetsplatser och kommunikationer och skapa något nytt som bidrar till goda livsmiljöer för många.

"Med denna dialog som utgångspunkt gick vi till ritbordet. Tillsammans med arkitekter och experter inom trafik, buller, och risk har projektledare hos oss gjort ett otroligt arbete som ledde fram till det detaljplaneförslag som klubbades igenom med stor majoritet i december 2021", berättar Anna Molén, Chef för stadsutveckling på Genova.

Efter sju års omfattande och komplext planeringsarbete och förberedelser är det därmed snart dags att sätta spaden i jorden. Genova och fastighetsbolaget K2A, som är delägare till 30 procent av fastigheten sedan 2019, planerar att påbörja byggnationen av den nya stadsdelen.

Projekt Viby

Ort
Upplands-Bro

Tomtyta
Cirka 110 000 kvm

Förvärv
2014

Förvärvspris
45 Mkr

Kategori
Cirka 850 bostäder
dagligvaruhandel,
övrig handel,
service, skola,
förskola

Uthyrbar yta
Ca 60 000 kvm
vid färdigställande

Byggstart
Q4 2022

Färdigställt
2028

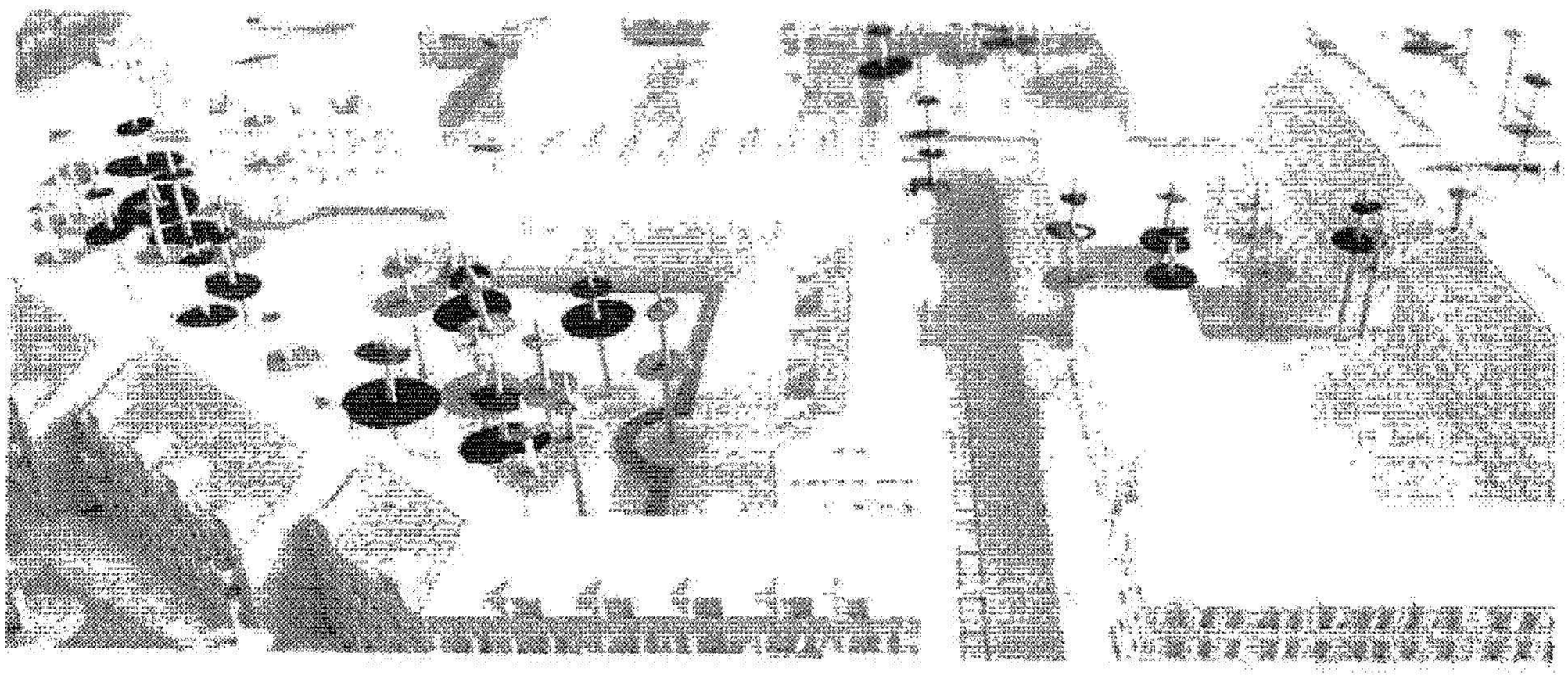
En småskalig blandstad

Den nya stadsdelen kommer att präglas av småskalighet och blandning. Viby får en funktionsblandning vad gäller service där förskola, grundskola, daglighandel och närservice finns nära bostäderna. På så vis minskar behovet av bil och de boende ges större frihet att välja färdmedel i sin vardag. När funktioner blandas blir stadsmiljön offentlig och tillgänglig och får förutsättningar att befolkas under hela dygnet, något som ökar tryggheten i området.

"Viby kommer att erbjuda olika former av bostäder – från kvarters- och terrasshus med hyresbostäder till enfamiljshus i olika former av radhus. Vi ser flera fördelar med variationen. På så vis kan vi möta många människors olika behov och erbjuda boenden för olika skeden i livet samtidigt som blandningen ger en känsla av småskalighet och variation", förklarar Anna Molén.

Både boende och service mitt i "byn"

Utformningen av Viby har tagit fasta på Brunnabornas önskan om en ny servicemöjlighet i området och vid torget kommer det finnas livsmedelsbutik, handel, service och möjligheter till restaurang och café med uteserveringar. Genova har säkerställt att det blir dagligvaruhandel i form av en Hemköpsbutik och har även tecknat avtal med Internationella Engelska Skolan för driften av den nya grundskolan mitt i "byn".



STRATEGI

Ta till vara befintlig natur och infrastruktur

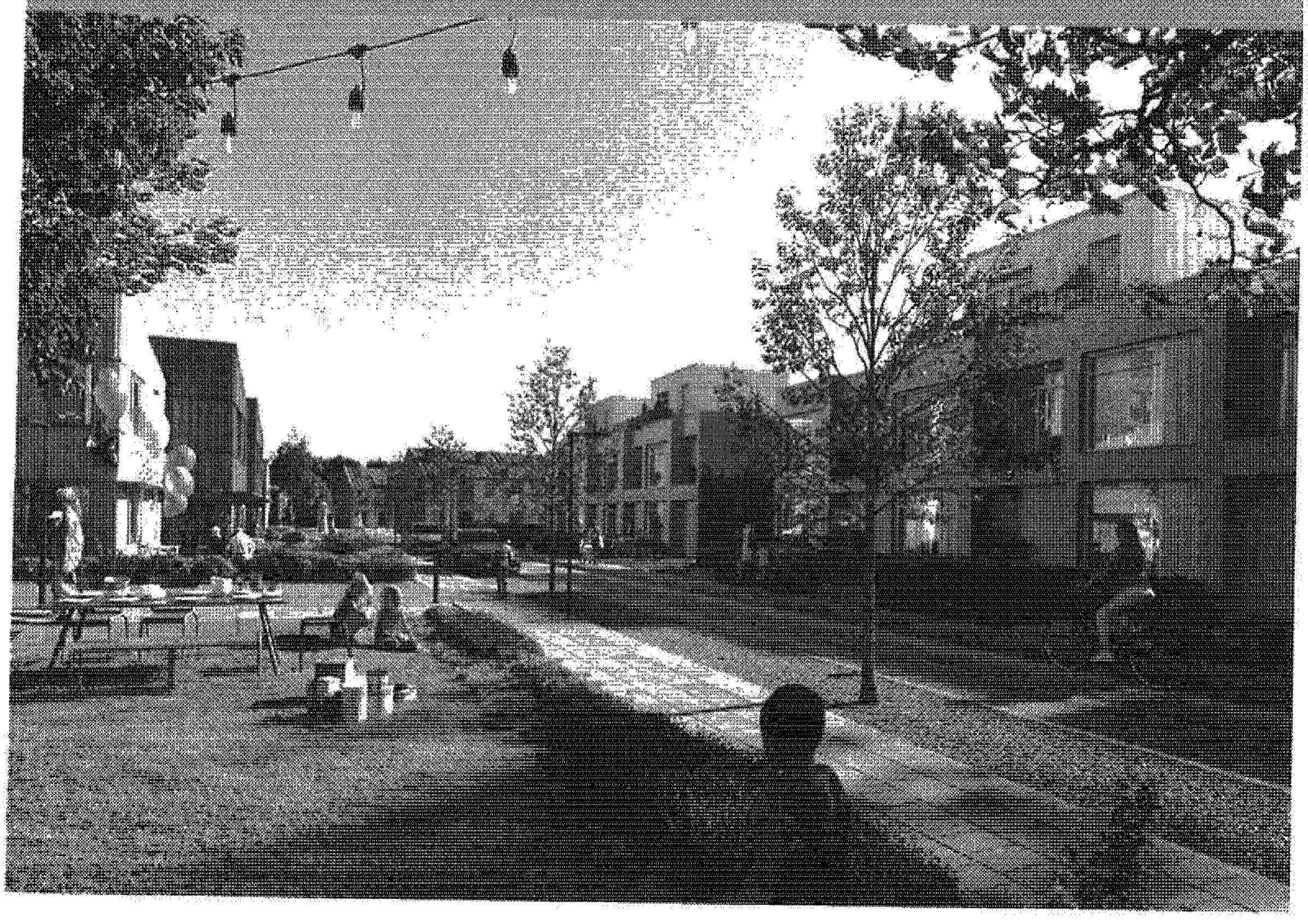
Ambitionen har varit att ta tillvara så mycket befintlig natur som möjligt genom att förlägga skola och förskola med tillhörande utemiljö i dessa delar av området. Där det inte är möjligt att bevara befintlig natur kommer vi plantera nya träd och grönska. Genom att utveckla vid redan fullt fungerande infrastruktur så sparar vi både på miljö- och ekonomiska resurser.

Att ge tillbaka till platsen

Brunna är en viktig del av Upplands Bro. Med cirka 3 000 boende och flera tusen verksamma finns redan idag ett underlag och intresse för en utökad närservice i området. En ny grundskola och ny förskola kommer att ge stora värden för området i stort.

Kopplingar till bostäder

Att kunna gå eller cykla själv till skolan är bland de första stegen mot självständighet som barn tar i sin vardag. Hela stadsdelen utgår från barnets rörelse till och från skola och aktiviteter. Det befintliga gång- och cykelleden mot Brunna och Gröna dalen förstärks och fortsätter vara helt fri från biltrafik för att ge barn i närområdet ökad rörelsefrihet.



"Skolan är verkligen ett fundament i planeringen av en ny stadsdel. Att förlägga skolan centralt och lättgängligt är viktigt för att tydliggöra skolans betydelse för Viby och Brunna som mötes- och arbetsplats för både barn och vuxna", säger Anna Molén.

Tanken är att torget ska bli områdets hjärta med ett gång- och cykelstråk som en pulsåder för att göra det lätt att utföra sina ärenden. De bilburna kan parkera vid butiken, på gatan och busshållplatsen ligger bara ett stenkast bort. Torget är också en vital och värdefull mötesplats för både barnfamiljer och besökare. Jag ser framför mig att man möts upp mellan hämtning av barn och handling och knyter nya kontakter i vardagslivet", kommenterar Anna Molén.

Att förädla redan använd mark

Att vara en fastighetsägare med evighetsperspektiv på ägandet ger Genova möjlighet och incitament att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan.

"Hållbarhet för Genova kan ses ur flera perspektiv. En viktig aspekt är att vi i Viby och många andra av våra projekt utvecklar redan planlagda områden till nya och uppdaterade behov. Det innebär att vi inte behöver ta orörd natur i anspråk, vi kan nyttja redan befintlig infrastruktur. Genova har en verklig möjlighet att påverka klimatet positivt genom att vi kan göra rätt från början – i vår planering utgår vi från att det ska vara lätt att göra rätt. Det ska vara attraktivt och enkelt att leva hållbart i de stadsdelar vi planerar,", berättar Anna Molén.

Andra viktiga hållbarhetsaspekter är att Genova genom att planera en småskalig blandstad med varierade boenden skapar ett område för många och för olika behov.

I planeringen finns även många innovativa lösningar för en hållbar stad. Ett exempel är den innovationsgrupp som man har bildat tillsammans med Eon för att ta fram spjutspetstekniker inom energianvändning. Det gäller allt från återvinningscentral som kan skapa närproducerad el till att spillvärme kommer att värma parkbänkar.

Med Genovas hållbara perspektiv på stadsutveckling och byggnation kan bolagets alla nyproducerade byggnader miljöcertifieras. Det innebär att projekten också kan finansieras med gröna lån och andra finansieringsformer, till förmånliga villkor. Det gäller även Viby där byggnaderna kommer att certifieras med Svanenmärkning och ha en grön finansiering.

„Bygg naderna kommer att certifieras med Svanen märkning och ha en grön finansiering.

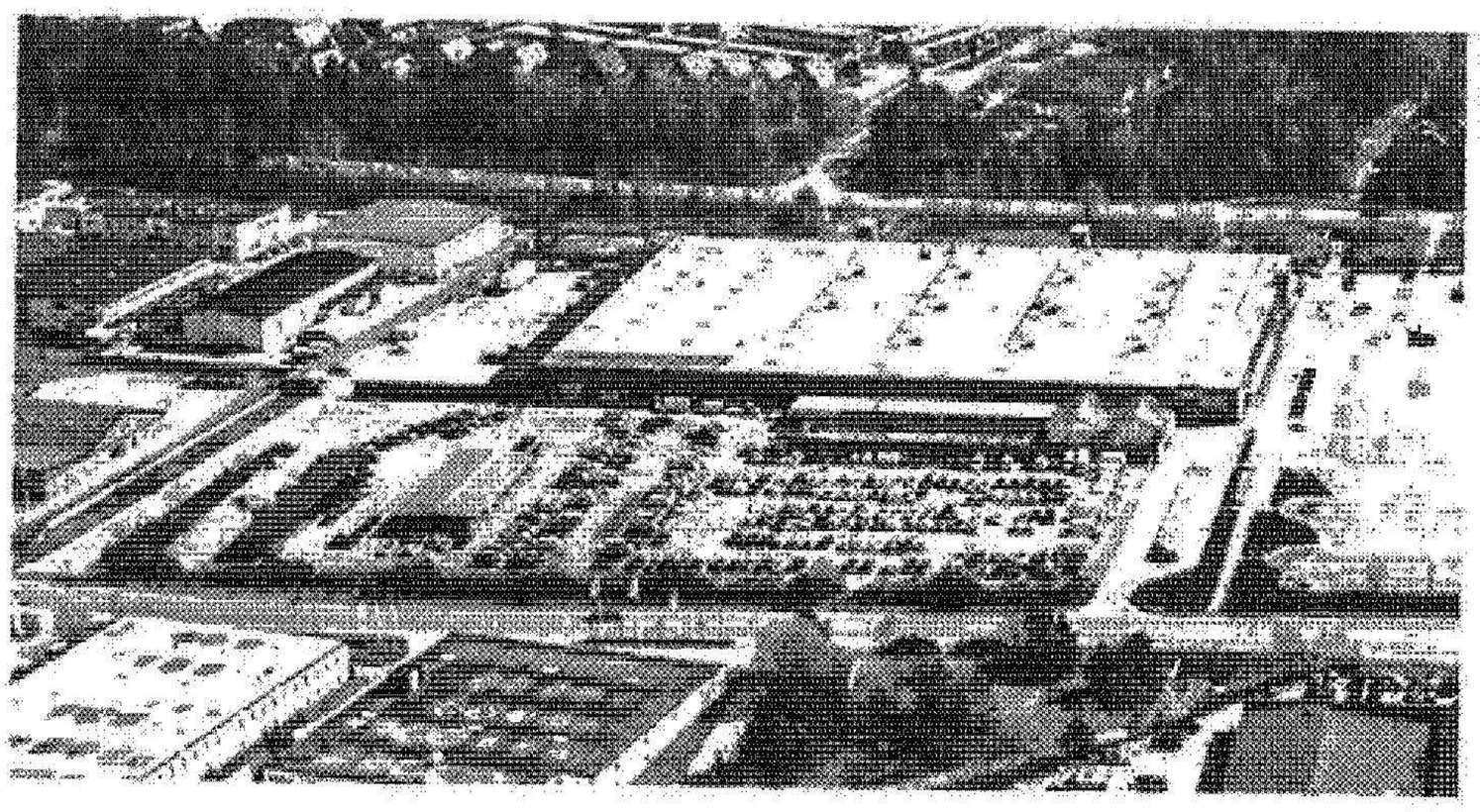
Kassaflöden under hela planeringstiden

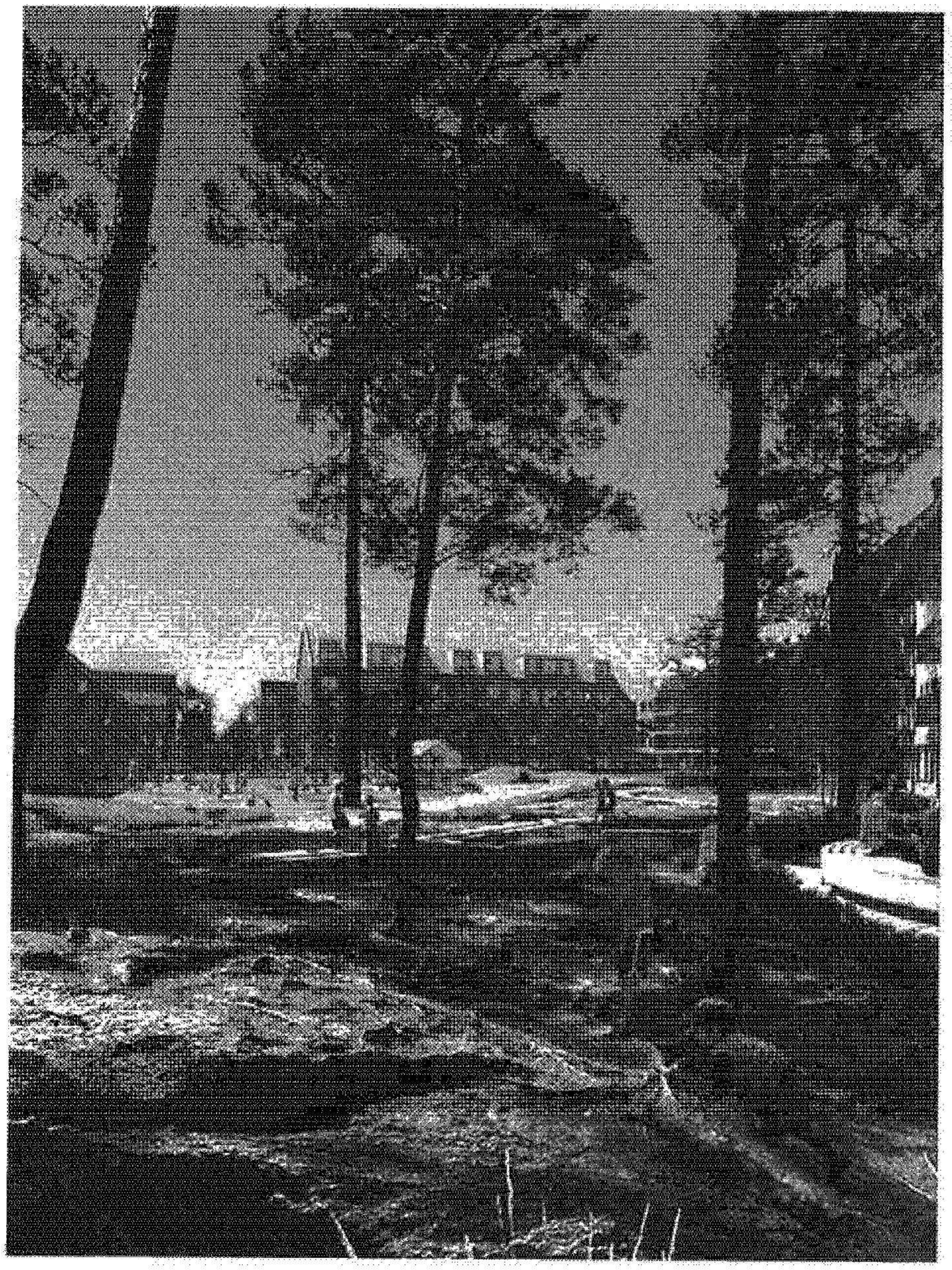
Att driva ett utvecklingsprojekt från start till mål tar tid. Samtidigt är det en process väl värd sin planering och investering. Eftersom de egenskapade byggrätterna från befintliga fastigheter har ett lågt ingångspris, jämfört med köp av färdiga byggrätter, blir värdeökningen betydande för Genova när byggnaderna står färdiga och inflyttade. Genom att säkerställa uthyrning av befintliga lokaler under planeringstiden bidrar fastigheten därtill med löpande intjäning.

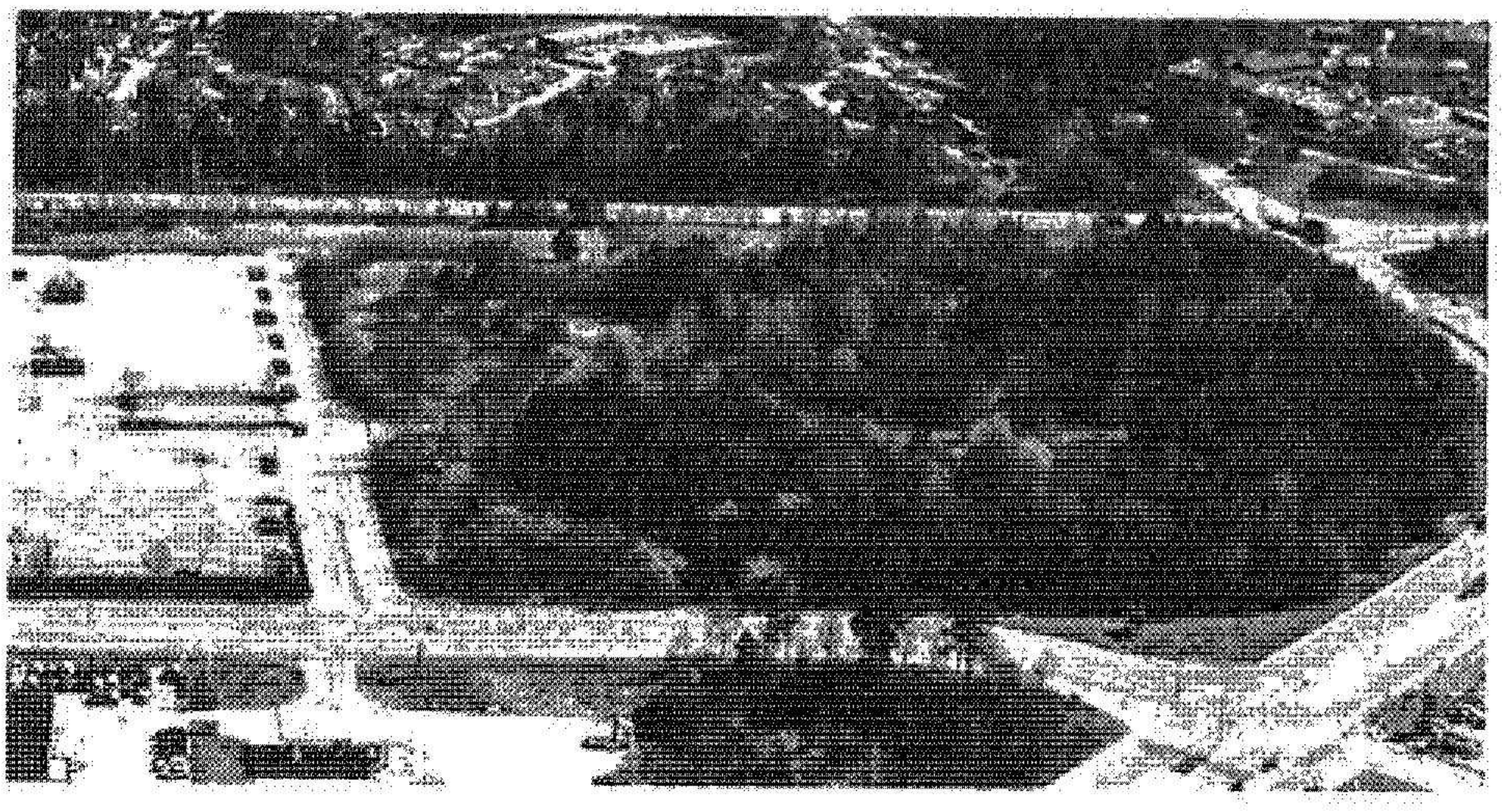
"Genovas affärsmodell syftar till att skapa framtida möjligheter, och värde, från befintliga fastigheter som genererar kassaflöden från hyresgäster. Det ger oss stabilitet och trygghet. I Viby lade vi från start stor kraft på att säkerställa betalande hyresgäster och vårt förvaltningsteam har gjort ett fantastiskt arbete med att hitta kreativa och framgångsrika lösningar när Coop lämnade 2017", berättar Michael Moschewitz.

Efter mindre investeringar är den befintliga lokalen i Viby idag i princip fullt uthyrd till bland annat bilservice, padelhall med gym och ett takeaway-matställe. Genova rustade upp parkeringsytan och byggde boulebanor och satte upp basketkorgar för att skapa en större trivsel och flöde av besökare till området.

"Från en övergiven och lätt förfallen plats började något nytt ta form, till glädje för för både boende och verksamma idag som för alla tillkommande. För Genova är det viktigt att visa att vi bryr oss om våra fastigheter och de områden vi verkar i, både här och nu och på längre sikt. Det är så vi skapar förtroende, säger Michael Moschewitz, som ser fram emot att få se Viby-projektet växa fram.







Genevas viktigaste villkor för hållbar stadsutveckling

1.

Barn och äldre ska ha en självklara plats i staden.

2.

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

3.

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

4.

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

5.

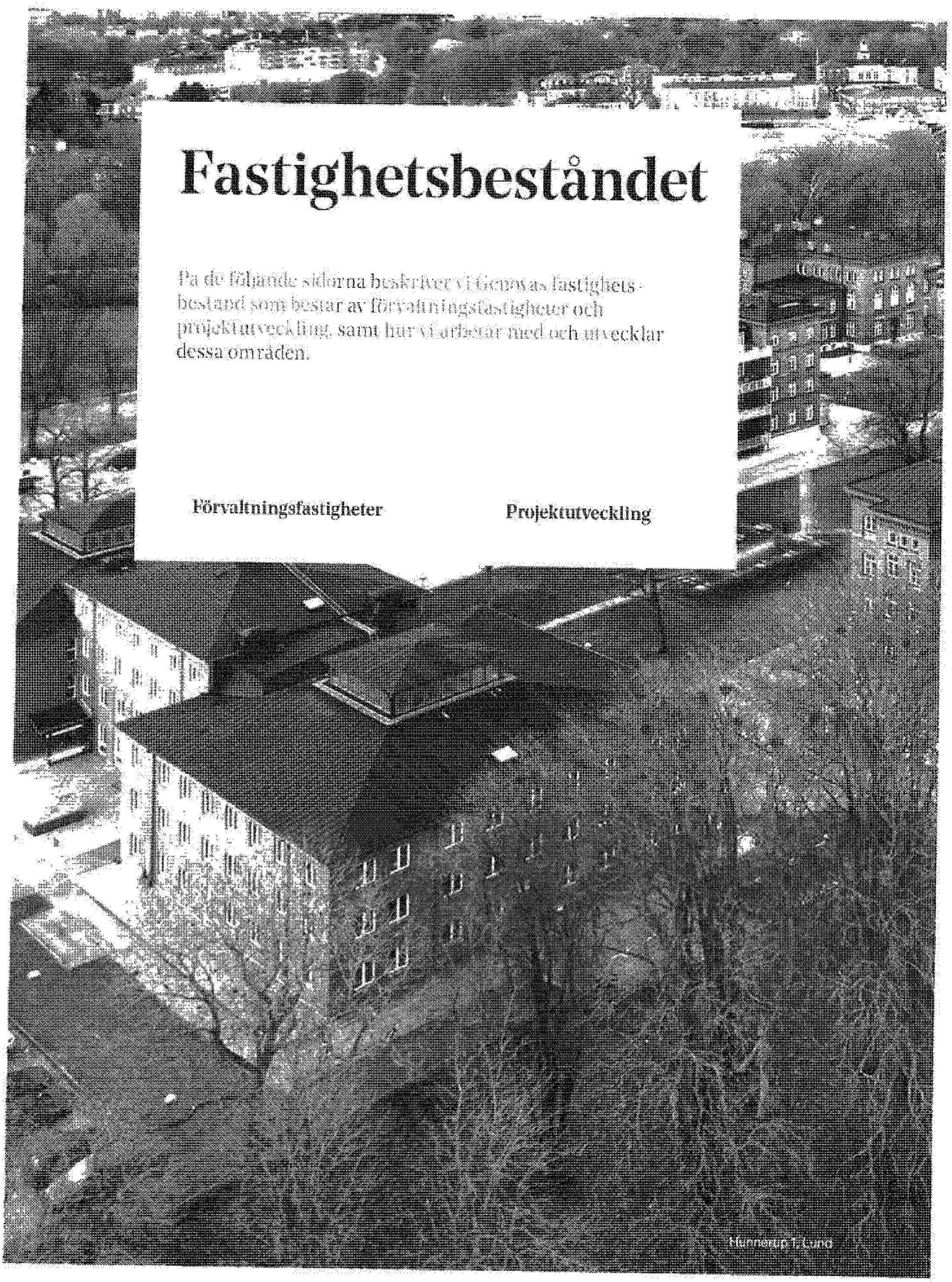
Städerna ska tillgodose människors behov och vara öppna för förändring. Det innebär en rättvis och hälsosam stad där alla människor har möjlighet att leva ett gott liv.

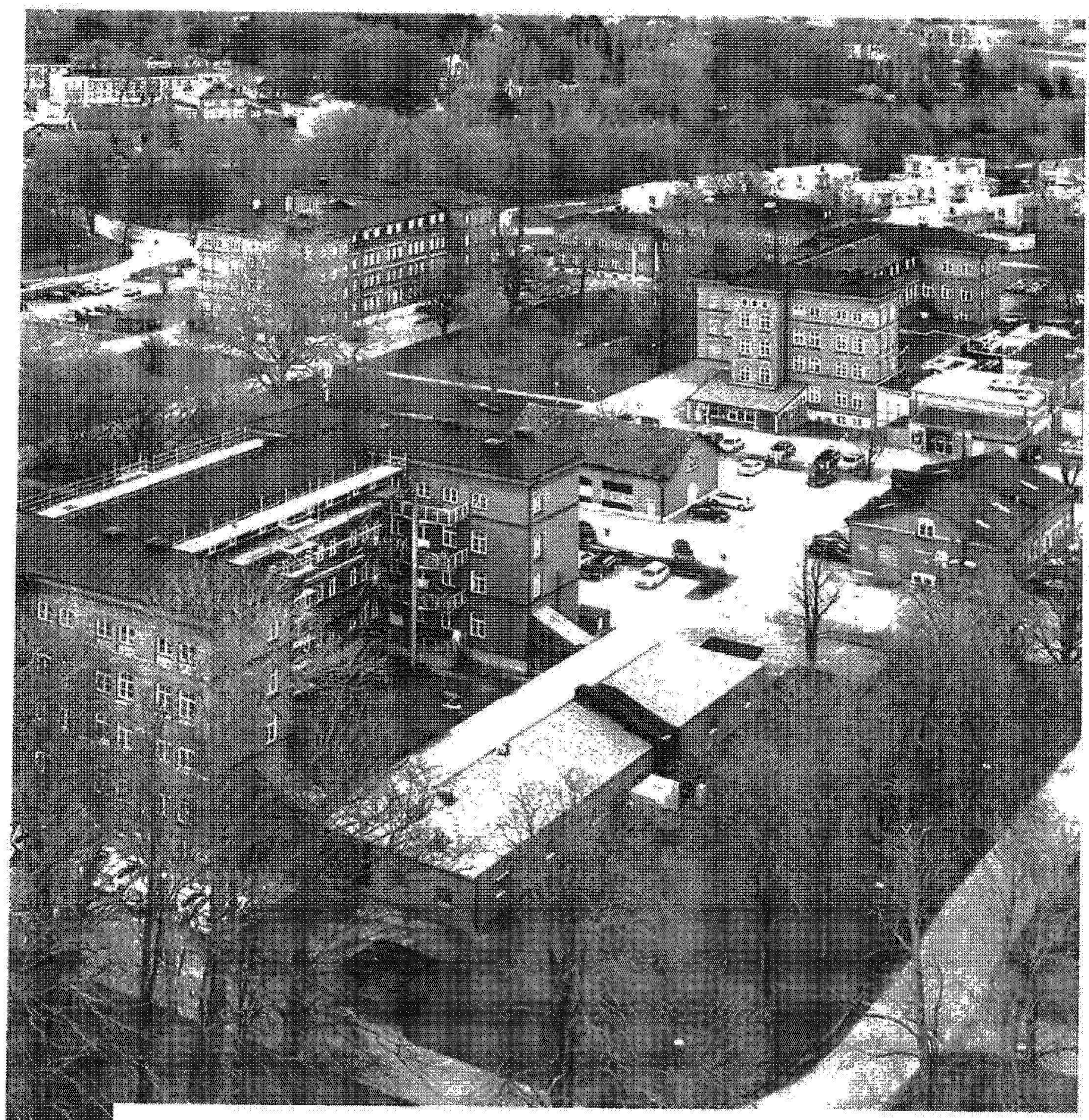
Fastighetsbeståndet

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

Förvaltningsfastigheter

Projektutveckling



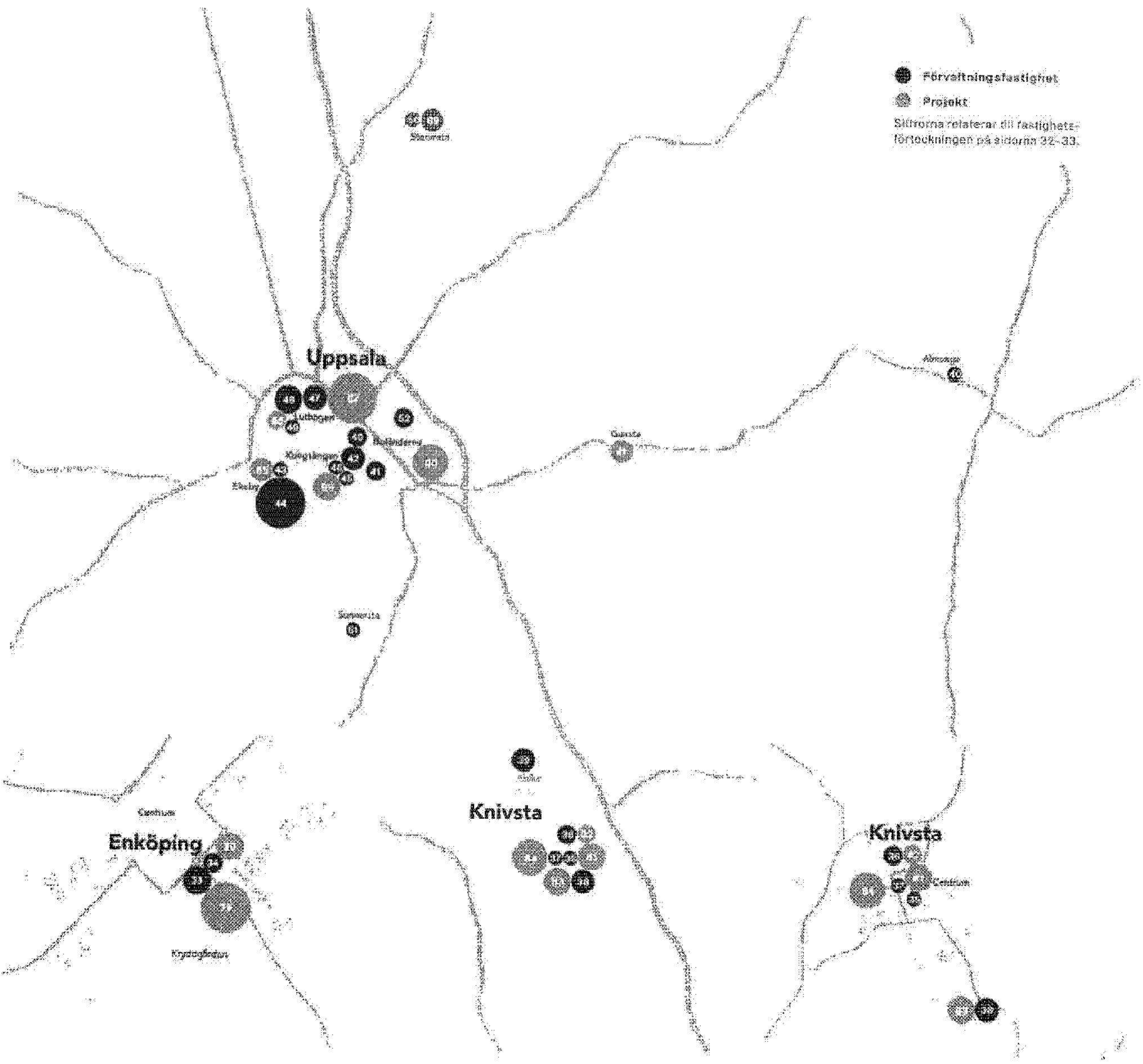


Nyckeltal

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Bostäder under byggnation, antal	863	540	527	235	270
Färdigställda bostäder, antal	35	89	133	135	-
Totalt antal byggrätter, antal	6 895	5 890	5 406	4 984	5 218
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	139,3	110,4	131,7	118,5	104,0
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	127,8	79,1	38,5	17,5	11,8
Total uthyrbar yta, tkvm	267,1	187,4	170,2	136,0	115,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	98,2	97,8	94,0	90,0
Överskottsgrad, %	73,8	78,8	71,9	72,2	72,9
Nettoinvesteringar, Mkr	1 881,8	1 074,7	1 141,2	624,0	170,0

Genovas fastigheter och projekt

I kartorna på detta uppslag visas var Genovas förvaltningsfastigheter och projekt finns på våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen. I fastighetsförteckningen på sidorna 28–29 beskrivs hela vårt fastighetsbestånd.



Förvaltningsfastighet

Projekt

Siffrorna relaterar till fastighets-förteckningen på sidorna 32-33

Norrtälje

Österåker

Upplands-Bro

Järfälla

Täby

Lidingö

Stockholm

Nacka

Skarpnäck

Saltsjöbaden

Huddinge

Botkyrka

Haninge

Förvaltningsfastigheter

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Fastighetskategori	Upplåtelseform	Förvärvsår	Bygg/ombyggnadsår	Antal bostäder	Markyta	Uthyrbar yta, kvm									
										Kontor	Lager/logistik	Lätt industri	Handel	Bostad	Skola	Äldre-boende	Bostadsrätt	Övrigt	Totalt
	Storstockholm																		
1	Elverket 1	Doktorsvägen 3	Botkyrka	S	Å	2019	1965	-	7 189	3 314	-	-	-	-	-	-	-	-	3 314
2	Trädgårdsmästaren 14	Gröndalsvägen 20	Botkyrka	S	Å	2021	-	-	2 066	-	-	-	1 363	-	5 400	-	-	-	6 763
3	Magneten 19	Johanneslundsvägen 9-11	Bromma	S	Å	2019	1954	-	5 928	2 985	243	595	-	-	5 800	-	-	-	9 623
4	Ribby 2:49	Klockargatan 13	Haninge	S	Å	2021	-	-	9 770	254	40	-	209	-	1 283	-	-	5 224	6 951
5	Stegsholm 3:5	Galdvägen 30	Haninge	S	Å	2019	-	-	34 519	-	-	-	-	-	-	-	-	2 450	2 450
6	Brynjan 5	Vikingavägen 1	Huddinge	K	Å	2017	1965	-	4 194	1 794	760	-	-	-	-	-	-	-	2 554
7	Odalmannen 1	Rödhakevägen 24	Huddinge	K	Å	2018	1955	-	2 403	-	-	-	400	-	-	-	-	-	400
8	Veddesta 5:12	Bruttovägen 5	Järfälla	K	Å	2018	2018	-	5 953	-	-	-	-	-	-	-	-	5 600	5 600
9	Stapelbädden 3[4]	Gåshagaleden 12	Lidingö	K	Å	2015	1972 /2008	-	47 875	-	25	5 791	-	-	-	-	-	108	5 923
10	Björknäs 1:978	Kvarnvägen 22	Nacka	S	T	2014	2014	-	3 444	-	-	-	-	-	-	-	-	498	498
11	Sicklaön 13:139[4]	Jakobsdalsvägen 2	Nacka	S	Å	2020	-	-	3 349	-	-	-	-	-	-	-	-	320	320
12	Sicklaön 37:45	Kvarnholmsvägen 62	Nacka	K	Å	2016	1987	-	3 936	1 540	-	807	-	-	-	-	-	452	2 799
13	Sicklaön 386:6[5]	Per Hallströms Väg 7	Nacka	K	Å	2015	2003	-	6 017	-	-	-	1 100	-	-	-	-	-	1 100
14	Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	K	Å	2018	1990	-	10 819	3 470	426	-	-	-	-	-	-	-	3 895
15	Solsidan 62:1	Jaktvarvsvägen 5	Nacka	K	Å	2015	1977	-	6 469	-	-	1 254	-	-	-	-	-	-	1 254
16	Tattby 2:22	Solsidevägen 5	Nacka	S	T	2014	2014	-	2 504	-	-	-	-	281	-	-	-	251	532
17	Jungfrun 4	Baldersgatan 26	Norrtälje	S	Å	2019	1989 /2019	-	5 889	-	783	-	-	-	-	-	-	2 133	2 916
18	Drevern 1 & Dvärgspetsen 1	Gråhundsvägen 82	Stockholm	K	Å	2018	1973	-	5 729	676	99	-	2 745	-	-	-	-	402	3 842
19	Drevern 2	Gråhundsvägen 93	Stockholm	K	Å	2019	1984	-	3 497	1 200	-	-	-	-	-	-	-	-	1 200
20	Instrumentet 2	Jakobsdalsvägen 17	Stockholm	S	Å	2018	2014	-	3 266	5 680	178	-	-	-	-	-	-	-	5 858
21	Ullsätra 2	Stensätravägen 13	Stockholm	K	T	2014	1982 /2016	-	16 231	11 271	46	-	-	-	-	-	-	2	11 319
22	Nynäs 24	Lövholmsvägen 61	Stockholm	S	Å	2019	-	-	2 233	-	-	-	-	-	2 950	-	-	-	2 950
23	Ornsberg 2	Instrumentvägen 45	Stockholm	S	Å	2021	2021	-	1 459	-	-	-	-	-	2 300	-	-	-	2 300
24	Brandsprutan 2	Nytorpsvägen 5	Täby	S	Å	2021	-	-	10 188	2 831	-	-	-	-	7 007	-	-	451	10 289
25	Degeln 1	Nytorpsvägen 35	Täby	S	Å	2021	-	-	11 589	1 066	-	-	-	-	3 500	-	-	-	4 566
26	Fuxen 3	Kemistvägen 5	Täby	K	Å	2021	1987	-	6 255	517	-	3 855	-	-	-	-	-	10	4 382
27	Kungsängens-Tibble 25:1	Hjortronvägen 117	Upplands-Bro	S	Å	2021	2021	-	6 146	-	-	-	-	-	1 241	-	-	-	1 241
28	Viby 19:29 & 19:33	Effektvägen 10	Upplands-Bro	K	Å	2019	1990	-	14 997	-	-	4 437	-	-	-	-	-	-	4 437
29	Viby 19:3[4]	Energivägen 2	Upplands-Bro	K	Å	2014	1972	-	111 079	-	2 321	-	10 708	-	-	-	-	2 248	15 075
30	Gustavsberg 1:316	Britt-Louise Sundells gata 11	Värmdö	S	Å	2021	1984/ 1994	-	6 002	-	5 750	3 853	-	-	10 322	-	-	773	20 698
31	Runö 7:146	Rallarvägen 3	Österåker	K	Å	2020	2006	-	5 728	-	-	-	1 098	-	-	-	-	-	1 098
32	Runö 7:84	Sågvägen 2	Österåker	K	Å	2016	1990	-	10 235	3 296	480	-	250	-	-	-	-	417	4 423
	Summa Storstockholm							-	**377 247**	**39 894**	**10 849**	**20 592**	**17 662**	**281**	**39 753**	-	-	**21 339**	**150 570**
	Uppsala																		
33	Kryddgården 6:3	Torggatan 17	Enköping	K	Å	2016	1995	-	24 773	-	-	-	8 730	-	-	-	-	-	8 730
34	Kryddgården 6:5	Östra Ringgatan 23-25	Enköping	K	Å	2020	1983	-	5 227	-	-	-	2 700	-	-	-	-	-	2 700
35	Del av Gredelby 2:1[5]	Apotekesvägen 3-7	Knivsta	K	Å	2017	1998	-	11 109	249	-	-	-	-	-	-	-	-	249
36	Gredelby 7:89	Kryvargatan 1-3	Knivsta	K	Å	2020	2015	-	6 499	-	-	-	3 000	-	-	-	-	-	3 000
37	Särsta 12:1[5]	Centralvägen 12	Knivsta	K	Å	2017	-	-	1 867	347	-	-	-	-	-	-	-	-	347
38	Särsta 3:398	Forsbyvägen 32A-P	Knivsta	S, H	Å	2020	1965 /2005	16	43 131	-	21	-	-	1 178	-	-	-	4 508	5 707
39	Vrå 1:392	Brunnbyvägen 48	Knivsta	S, H	Å	2015	2020	89	6 049	-	-	-	-	1 597	692	4 263	-	-	6 552
40	Almunge-Lövsta 1:48	Lilla Väsby Lövsta	Uppsala	K	Å	2012	1977	-	4 579	175	-	-	500	-	-	-	-	-	675
41	Boländerna 8:12	Bergsbrunnagatan 9-11	Uppsala	S	Å	2019	-	-	3 624	-	-	400	-	-	1 502	-	-	200	2 102
42	Boländerna 9:11	Knivstagatan 7	Uppsala	K	Å	2015	1979 /2002	-	5 253	197	3 138	-	-	-	-	-	-	-	3 335
43	Flogsta 39:1	Köpenhamnsgatan 2-4	Uppsala	K	Å	2012	1968	-	2 730	-	-	-	610	-	-	-	-	-	610
44	Flogsta 47:1	Ekeby Bruk 35	Uppsala	S	Å	2020	-	-	16 679	729	980	-	91	-	10 437	-	-	4 267	16 504
45	Kungsängen 32:6	Mältargatan 19A	Uppsala	K	Å	2019	-	-	2 317	-	-	-	-	-	-	-	-	978	978
46	Kungsängen 32:8	Mältargatan 17	Uppsala	K	Å	2019	1997	-	4 317	1 350	-	-	-	-	-	-	-	-	1 350
47	Kvarngärdet 63:2-4	Vattholmavägen 16	Uppsala	K	Å	2021	1990	-	2 670	2 066	366	-	160	-	-	-	-	2 257	4 849
48	Luthagen 13:2	Seminariegatan 1	Uppsala	S	Å	2009	1918/2011	-	10 097	10 444	-	-	-	-	268	-	-	73	10 785
49	Luthagen 27:12	Ringgatan 31	Uppsala	K	Å	2012	1976	-	966	-	-	-	763	-	-	-	-	-	763
50	Storvreta 3:80 & 3:88	Årentunavägen 10	Uppsala	K	Å	2012	1984	-	3 328	-	-	-	1 012	-	-	-	-	-	1 012
51	Sunnersta 165:2	Sunnerstavägen 40	Uppsala	K	Å	2012	1970	-	3 091	-	-	-	633	-	-	-	-	175	808
52	Årsta 83:1	Palmbladsgatan 6-10	Uppsala	S	Å	2019	1999	-	7 187	-	-	-	-	-	-	-	-	3 700	3 700
	Summa Uppsala							**105**	**165 473**	**15 657**	**4 505**	**400**	**16 219**	**2 775**	**12 899**	**4 263**	-	**16 158**	**74 776**
	Övrigt																		
53	Gullmåran 7[5]	Ekedalsgatan 10	Borås	K	Å	2016 /2021	1975	-	39 138	-	-	-	12 520	-	-	-	-	28	12 548
54	Gullmåran 8[5]	Neumanegatan 7	Borås	K	Å	2018 /2021	1973	-	8 984	-	-	3 060	-	-	-	-	-	-	3 060
55	Mackmyra 20:18	Valbovägen 318A-B	Gävle	K	Å	2018	2000	-	10 524	-	-	-	-	-	-	-	-	3 605	3 605
56	Gustavsberg 6	Gustavsbergsvägen 1	Lund	K	Å	2017	-	-	4 099	220	-	-	1 447	-	-	-	-	2 936	4 603
57	Hunnerup 1	Sankt Lars väg 41	Lund	K	Å	2021	1929 /1990	-	66 320	15 847	2 758	-	-	-	267	-	-	636	19 509
58	Nordenvinden 3	Nordanväg 5-9	Lund	K	Å	2017	1988	-	9 067	-	-	-	1 717	-	-	-	-	874	2 591
59	Rivan 1	Odlarevägen 6	Lund	S	Å	2017	1988	-	2 997	1 484	-	-	-	-	-	-	-	-	1 484
60	Carrer Concepcio 34	Carrer Concepcio 34	Palma	K	Å	2018	2021	35	857	-	-	-	-	-	-	-	-	2 300	2 300
	Summa övrigt							**35**	**143 088**	**17 551**	**2 758**	**3 060**	**15 684**	-	**267**	-	-	**10 377**	**49 697**
	Summa fastigheter under förvaltning							**140**	**686 786**	**73 002**	**18 112**	**24 052**	**51 765**	**3 056**	**52 919**	**4 263**	-	**47 874**	**275 042**

Projekt[8]

Nr	Fastighets-beteckning[9]	Adress	Kommun	Fastighetskategori	Upplåtelseform	Förvärvsår	Projektnamn	Antal bostäder[7]	Markyta	Uthyrbar yta, kvm									
										Kontor	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Bostad	Skola	Äldre-boende	Bo-stads-rätt	Övrigt	Totalt
	Storstockholm																		
61	Del av Brynjan 5	Vikingavägen 1	Huddinge	H	Ä	2017	Brynjan 5	145	4 194	-	-	-	450	7 500	-	-	-	-	7 950
62	Del av Odalmannen 1	Rödhakevägen 24	Huddinge	H	Ä	2018	Odalmannen	28	2 403	-	-	-	-	2 850	-	-	-	-	2 850
63	Del av Stapelbädden 2[1]	Gäshagaleden 12	Lidingö	H, B	Ä	2015	Gäshaga	365	47 875	-	-	-	-	11 500	-	-	11 500	-	23 000
64	Del av Sicklaön 13:139[4]	Jakobsdalsvägen 2	Nacka	B	Ä	2020	Nacka Strand	44	3 349	-	-	-	-	-	-	-	2 850	-	2 850
65	Del av Sicklaön 13:24[4]	Fabrikörvägen 16	Nacka	B	Ä	2020	Nacka Strand	53	-	-	-	-	-	-	-	-	3 420	-	3 420
66	Del av Sicklaön 13:78[4]	Cylindervägen 8-20	Nacka	H	Ä	2020	Nacka Strand	25	-	-	-	-	-	1 520	-	-	-	-	1 520
67	Del av Sicklaön 37:45	Kvarnholmsvägen 52	Nacka	B	Ä	2016	Gäddviken	100	3 936	-	-	-	-	-	-	-	6 840	-	6 840
68	Del av Sicklaön 386:6[1]	Per Hallströms Väg 7	Nacka	B	Ä	2015	Skvallan	175	6 017	-	-	-	-	-	-	-	8 625	-	8 625
69	Del av Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	H	Ä	2018	Sydöstra Vikdalen	250	10 819	-	-	-	-	14 600	-	-	-	-	14 600
70	Del av Solsidan 52:1	Jaktvarvsvägen 5	Nacka	B	Ä	2015	Jaktvarvet	45	6 469	-	-	-	-	-	-	-	4 275	-	4 275
71	Sicklaön 362:1[4]	Enspännarvägen 1	Nacka	H	Ä	2020	Nacka Strand	70	3 054	-	-	-	-	4 160	-	-	-	-	4 160
72	Handelsmannen 1	Diamantgatan 7-9	Norrtälje	H	Ä	2015	Handelsmannen 1	488	15 568	-	-	-	-	21 314	1 437	8 080	-	-	25 831
73	Del av Drevern 1, 2 & Dvärgspetsen 1	Greyhoundsvägen 8, 62-63	Stockholm	H, B	Ä	2018	Drevern 1, 2 & Dvärgspetsen 1	470	13 410	-	-	-	2 250	15 400	1 380	6 440	7 700	-	33 170
74	Del av Instrumentet 2	Jakobsdalsvägen 17	Stockholm	B	Ä	2018	Örnsberg	120	3 266	-	-	-	-	-	-	-	7 500	-	7 500
75	Del av Fuxen 3	Kemistvägen 5	Täby	H, B	Ä	2021	Fuxen	215	-	-	-	-	-	7 560	-	-	3 960	-	11 520
76	Del av Viby 19:3[3]	Energivägen 2	Upplands-Bro	H	Ä	2014	Viby	690	111 073	-	-	-	4 500	27 000	5 698	2 760	20 000	-	59 958
77	Del av Runö 7:146	Rallarvägen 3	Österåker	S	Ä	2020	Runö 7:146	-	5 728	-	-	-	-	-	-	-	-	5 850	5 850
78	Del av Runö 7:84	Sågvägen 2	Österåker	B	Ä	2016	Runö 7:84	258	10 235	-	-	-	-	6 000	-	-	8 250	-	14 250
	Summa Storstockholm							**3 669**	**247 396**	**-**	**-**	**-**	**7 200**	**119 424**	**8 513**	**15 280**	**85 920**	**5 850**	**242 187**
	Uppsala																		
79	Del av Kryddgården 6:3 & 6:5	Torggatan 17	Enköping	H	Ä	2016	Kryddgården 6:3	655	24 773	-	-	-	3 600	23 730	1 395	6 045	5 390	-	40 160
80	Korsängen 20:2 & 20:3	Torggatan 8	Enköping	H	Ä	2020	Korsängen	185	5 000	-	-	-	243	7 979	-	-	-	-	8 222
81	Del av Gredelby 21:15)	Apoteksvägen 3-7, Centralvägen 12	Knivsta	H	Ä	2017	Segerdal	150	12 976	-	-	-	354	8 582	-	-	-	-	8 936
82	Del av Gredelby 7:99	Klyvargatan 1-3	Knivsta	H	Ä	2020	Gredelby	45	6 499	-	-	-	570	2 250	-	-	-	-	2 820
83	Del av Särsta 3:398	Forsbyvägen 32A-F	Knivsta	S, H	Ä	2020	Särsta	110	49 131	-	-	-	-	6 000	3 600	-	-	-	9 600
84	Västra Knivsta[10]	-	Knivsta	H	Ä	-	Västra Knivsta	250	-	-	-	-	-	15 400	-	-	-	-	15 400
85	Del av Flogsta 39:1	Köpenhamnsgatan 2-4	Uppsala	B	Ä	2012	Ekeby	90	2 730	-	-	-	900	4 500	-	-	-	-	5 400
86	Del av Kungsängen 32:6 & 32:8	Mältargatan 17-19	Uppsala	H	Ä	2019	Kungsängen	175	6 634	-	-	-	-	10 000	-	-	-	-	10 000
87	Del av Kvarngärdet 63:2-4	Vuttholmavägen 16	Uppsala	H, B	Ä	2021	Kvarngärdet	334	9 152	-	-	-	-	12 420	-	-	4140	-	16 560
88	Del av Luthagen 27:12	Jumkilsgatan 1	Uppsala	B	Ä	2012	Luthagen	45	956	-	-	-	680	-	-	-	1 500	-	2 180
89	Del av Storvreta 3:80	Årentunavägen 10	Uppsala	H	Ä	2012	Storvreta	68	3 328	-	-	-	-	3 900	-	-	-	-	3 900
90	Söderhällby 1:9	Repsgatan	Uppsala	K	Ä	2021	Söderhällby	-	14 057	-	14 000	-	-	-	-	-	-	-	14 000
91	Södra Gunsta[11]	-	Uppsala	H	Ä	-	Södra Gunsta	80	-	-	-	-	1080	4 500	-	-	-	-	5 580
	Summa Uppsala							**2 187**	**129 248**	**-**	**14 000**	**-**	**7 427**	**99 261**	**4 995**	**6 045**	**11 030**	**-**	**142 758**
	Övrigt																		
92	Del av Gulmåran 7 & 8[6]	Enedalsgatan 10, Neumansgatan 7	Borås	H, S	Ä	2016, 2018	Gulmåran 7, 8	473	48 102	-	-	-	-	23 100	688	6 277	-	-	30 075
93	Del av Gustavshem 6	Gustavshemsvägen 1	Lund	H	Ä	2017	Västerbro	80	4 099	-	-	-	-	4 620	-	-	-	-	4 620
94	Del av Hunnerup 1	Sankt Lars väg 41-49	Lund	H,B	Ä	2021	Hunnerup	341	88 320	-	-	-	-	11 560	-	6 045	4 750	-	22 345
95	Del av Nordanvinden 3	Nordanväg 5-9	Lund	H	Ä	2017	Klostergården	165	9 067	-	-	-	-	7 700	-	-	-	-	7 700
96	Del av Rivan 1	Odlarevägen 5	Lund	H	Ä	2017	Rivan	50	2 997	-	-	-	-	3 465	-	-	-	-	3 465
97	Can Oliver	Carrer Caputxines 9	Palma	K	Ä	2016	Hotell Can Oliver	40	1 086	-	-	-	-	-	-	-	-	3 300	3 300
	Summa övrigt							**1 149**	**152 671**	**-**	**-**	**-**	**-**	**50 435**	**688**	**12 322**	**4 750**	**3 300**	**71 505**
	Summa projekt							**6 895**	**509 313**	**-**	**14 000**	**-**	**14 627**	**268 120**	**14 206**	**33 647**	**101 700**	**9 150**	**456 450**

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

1) Stapelbädden 3 delägs av Genova 50 procent och SBB 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.

2) Sicklaön 386:6 delägs av Genova 50 procent och Fastator 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.

3) Viby 19:3 delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. Den uthyrbara ytan som förvaltningsfastighet avser den totala uthyrbara ytan och som projektfastighet avser den Genovas ekonomiska ägarandel.

4) Sicklaön 13:139, Del av Sicklaön 13:78, Del av Sicklaön 13:24 och Sicklaön 362:1 delägs av Genova 50 procent och SBB 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.

5) Gredelby 21:1 och Särsta 12:1 delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. Den uthyrbara ytan avser Genovas andel.

6) Gulmåran 7 och 8 delägs av Genova 75 procent och Järngrinden 25 procent. Den uthyrbara ytan som förvaltningsfastighet avser den totala uthyrbara ytan och som projektfastighet avser den Genovas ekonomiska ägarandel.

7) Utöver hyresbostäder inkluderas även hotellrum och äldrebostäder

8) För samtliga delägda projekt presenteras det antal bostäder och den yta som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel.

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

10) Genova har genom en option fått en marknavisning för nybyggnation om cirka 250 bostäder i västra Knivsta. Optionen innebär en grund för framtida förhandlingar och är inte bunden till en viss fastighet.

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

K Kommersiella fastigheter

S Samhällsfastigheter

H Hyresbostäder

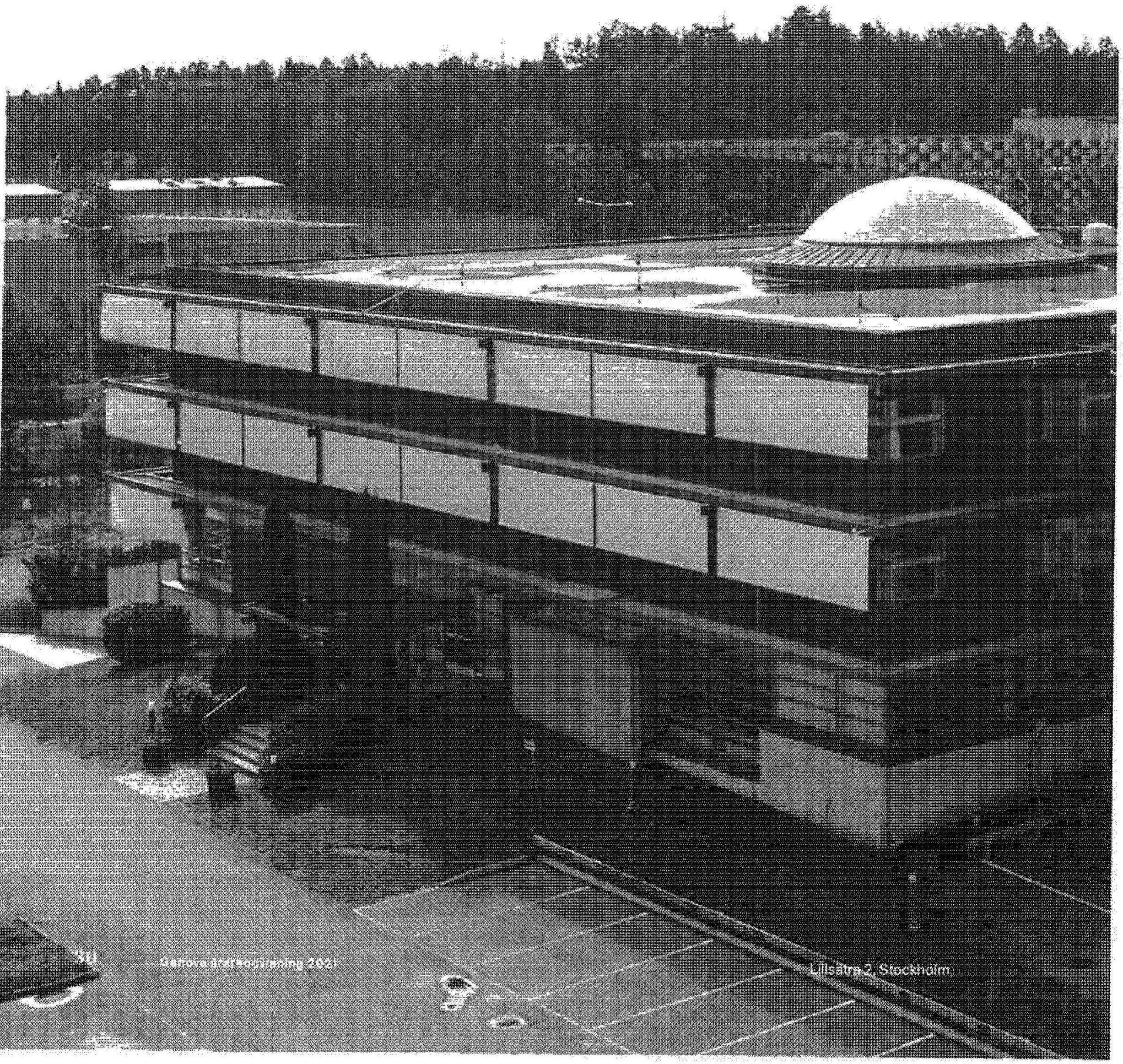
B Bostadsrätter

Ä Äganderätt

T Tomträtt

Förvaltningsfastigheter

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



Genova årsredovisning 2021

Lilsätra 2, Stockholm

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 för framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter ofta i nya stadsdelar, och vi driver ett flertal utvecklingsprojekt i olika faser.

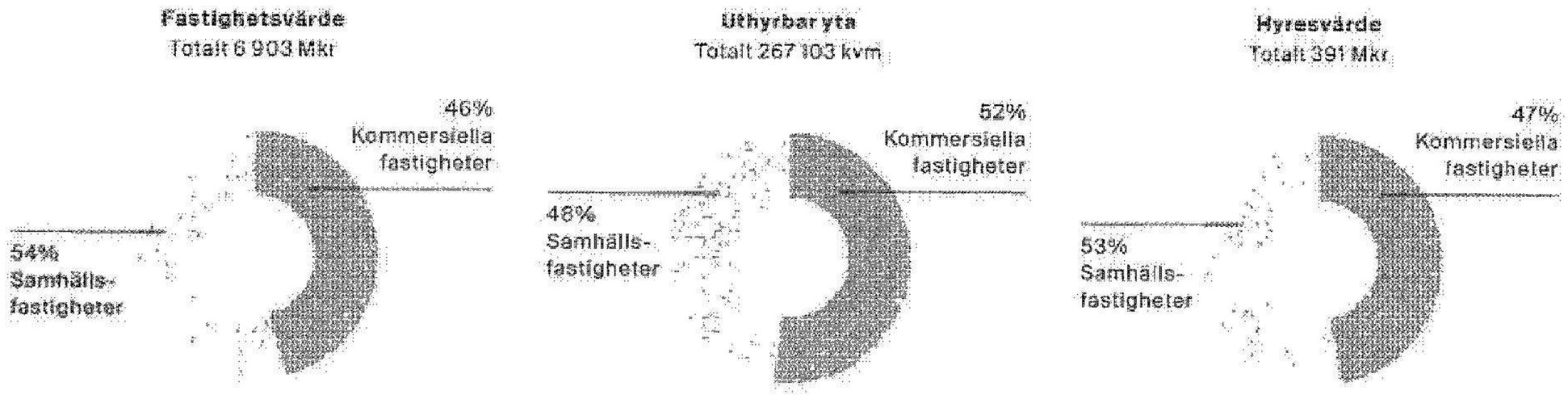
Våra förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden som med löpande förädling och utveckling av befintliga byggrätter säkerställer Genovas långsiktiga tillväxt. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgöra en större del av fastighetsbeståndet.

Förvärvsprocessen

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 är genererar hyresintäkter och samtidigt innehåller potential för värdeutveckling. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, helt eller

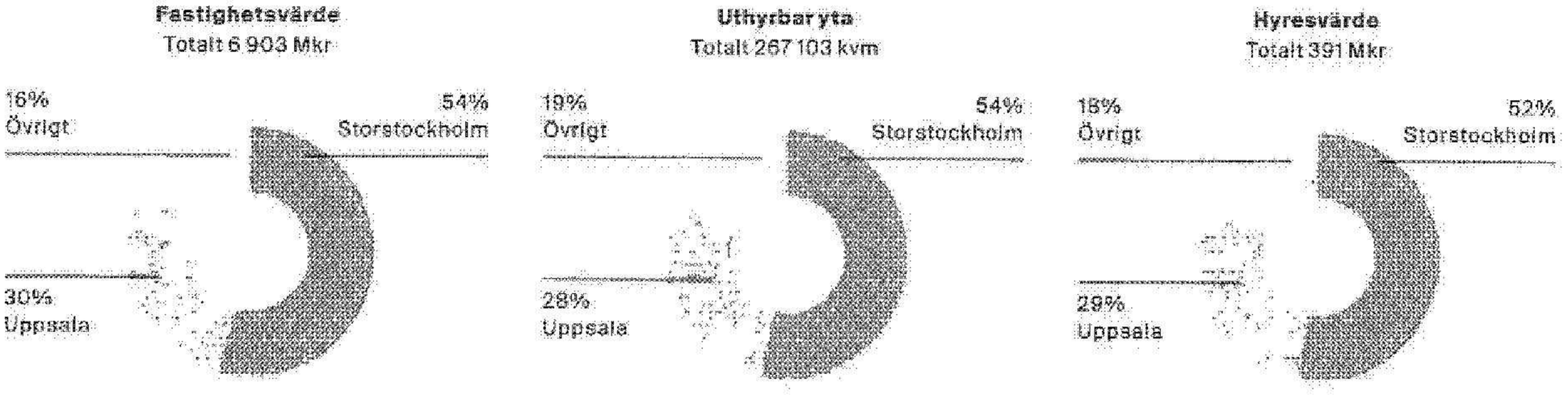
Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 dec 2021



Förvaltningsfastigheter per geografi

31 dec 2021



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. I de fall vi ser möjligheter för utveckling av bostäder och samhällsfastigheter påbörjas ett aktivt arbete tillsammans med kommunerna angående nya detaljplaner.

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

Utveckling 2021

Genovas förvaltningsportfölj växte kraftigt under 2021 genom investeringar i befintligt bestånd, förvärv av nya fastigheter samt genom projektutveckling. Såväl fastighetsvärde som hyresvärde ökade. Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet av 55 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area på cirka 267 000 kvm, främst i Storstockholm och Uppsalaregionen, med ett marknadsvärde om cirka 6,9 Mdkr. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdda fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 8,7 Mdkr. Cirka 84 procent av fastighetsvärdet och cirka 81 procent av den totala uthyrbara ytan är hänförlig till fövaltningsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Förvärv under året

Genova förvärvade och tillträdde under året förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 900 Mkr.

I mars ingick Genova avtal om förvärv av fyra samhällsfastigheter belägna i attraktiva områden i Storstockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr med tillträde den 31 mars 2021. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 42 300 kvm. Fastigheterna är belägna i strategiska lägen med närhet till bra kommunikationer och i nära anslutning till expansiva områden. De totala hyresintäkterna på årsbasis uppgår till cirka 59 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 46 Mkr. Bland hyresgästerna återfinns främst skolor och kommunal verksamhet såsom Internationella Engelska Skolan, Botkyrka Kommun, Värmdö Tekniska Gymnasium och Värmdö Kommun. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden uppgår till cirka 5 år. Fastigheterna förvärvas genom bolag och köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 970 Mkr före avdrag för uppskjuten skatteskuld, motsvarande cirka 23 000 kr/kvm.

I mars ingicks avtal om förvärv av två fastigheter med samhällsinslag och tillkommande byggrätter i Lund och Haninge till ett underliggande fastighetsvärde om 477 Mkr (18 000 kr/kvm) före avdrag för latent skatt. Fastigheterna, som har inslag av såväl offentligt finansierade hyresgäster som stabila kommersiella hyresgäster, ligger i snabbt växande kommuner och har stor utvecklingspotential. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 26 500 kvm. Fastigheterna omfattar även mark



Degeln i Täby

om cirka 80 000 kvm med potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter. För fastigheten i Lund pågår ett detaljplanearbete för att möjliggöra mer än 30 000 kvm ljus BTA för bostäder. Årliga hyresintäkter för fastigheterna uppgår till cirka 37 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om cirka 25 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgår till cirka tre år. Bland de större hyresgästerna återfinns Repligen, Lime Technology, GHP och Lunds kommun. Tillträde skedde i maj 2021.

I juni tecknade Genova avtal om förvärv av en fastighet med utvecklingspotential i Täby till ett underliggande fastighetsvärde om 92 Mkr (20 909 kr/kvm) före avdrag för latent skatt. Fastigheten är uthyrd till närmare 90 procent med Wesdyne Sweden som hyresgäst med ett hyresavtal som löper fram till 2027. Årliga hyresintäkter för fastigheten uppgår till cirka 5,5 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om cirka 4,7 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 4 400 kvm med en sammanlagd markyta om cirka 6 300 kvm. Tillträde skedde i september 2021. På fastigheten, som är belägen intill den nya stadsdelen Täby Park, har det sedan tidigare erhållits ett positivt planbesked för utveckling av bostäder. Genova bedömer att de framtida bostadsbyggrätterna kommer att uppgå till cirka 16 000 kvm ljus BTA.

Vidare tecknades i juni avtal om förvärv av fastigheter i Uppsala med utvecklingspotential till ett underliggande fastighetsvärde om 97 Mkr (19 923 kr/kvm). Fastigheterna är uthyrda till cirka 75 procent där de största hyresgästerna är Uppsala Studentkår och Uppsala Kommun. Årliga hyresintäkter uppgår till cirka 6,9 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om drygt 4,8 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 4 900 kvm med en sammanlagd markyta om närmare 9 200 kvm. Tillträde skedde i september 2021. Genova bedömer att framtida bostadsbyggrätter kan komma att uppgå till närmare 23 000 kvm ljus BTA. De förvärvade fastigheterna utgör den sista delen av Kapellgärdets utvecklingsområde, en ny stadsdel cirka en kilometer norr om centrala Uppsala.

Fastighetsbeståndet
31 dec 2021

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra[2], Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	Driftsöverskott kr/kvm
Per fastighetskategori[1]												
Kommersiella fastigheter	33	139 320	3 165	22 718	183	1 310	92,0	168	-49	-352	119	853
Samhällsfastigheter[3]	22	127 783	3 738	29 249	209	1 632	97,8	204	-43	-337	161	1 259
Summa per fastighetskategori	**55**	**267 103**	**6 903**	**25 842**	**391**	**1 464**	**95,1**	**372**	**-92**	**-345**	**280**	**1 047**
Per geografi												
Storstockholm	29	143 227	3 700	25 835	204	1 424	95,8	195	-45	-311	151	1 053
Uppsala	18	74 180	2 070	27 909	115	1 548	98,0	110	-29	-385	82	1 100
Övrigt	8	49 697	1 133	22 788	72	1 453	91,6	66	-19	-381	47	950
Summa per geografi	**55**	**267 103**	**6 903**	**25 844**	**391**	**1 464**	**95,1**	**372**	**-92**	**-345**	**280**	**1 047**
Pågående byggnation			864									
Planerade projekt			196									
Totalt enligt balansräkning			**7 963**									
Närliggande färdigställda byggnationer[4]	2	26 636	472		42	1 585	91,3	39	-4	-163	34	1 285
Totalt	**57**	**293 739**	**8 435**		**433**	**1 475**	**94,7**	**410**	**-96**	**-328**	**314**	**1 069**
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV		728										

1) Baserat på fastigheters huvudsakliga användning

2) Ej beaktat hyresrabatter om 13 Mkr

3) Varav 51 hyresbostäder finns fördelat på två fastigheter

4) Avser projekt i Södertälje och etapper i projekt i Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 829 Mkr men per den 31 december är 468 Mkr upptaget i balansräkningen nyanläggningar.

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

Förfallostruktur hyresavtal
31 dec 2021

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2022	101	14	22	6
2023	71	49	62	17
2024	50	37	49	13
2025	27	36	61	16
2026	19	30	41	11
>2026	40	78	132	36
Summa	**308**	**244**	**367**	**99**
Hyresbostäder	51	3	5	1
Totalt	**359**	**247**	**372**	**100**
Vakant		20	19	
Totalt		**267**	**391**	

10 största hyresgästerna
31 dec 2021

Hyresgäster	% av total portfölj
Coop	6,3
Internationella Engelska skolan	5,7
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	3,5
Norlandia	3,2
Hoom Home & Hotel	3,1
Stockholm Stad	3,0
Gluntens Montessoriskola	3,0
Repligen	2,8
Uppsala Kommun	2,7
Bergstrands	2,6
Totalt	**35,9**
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år (10 största)	**7,5 år**
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år (samtliga avtal)	**6,1 år**

Avyttringar
I mars avyttrades, som en del i en bytesaffär med Nyfosa, fyra kommersiella fastigheter i Storstockholm och Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 295 Mkr före avdrag för latent skatt, med hyresgäster som Dollarstore, Ramirent och Cija tank. Vidare avyttras projektfastigheten Danmarks-Kumla 8:31 i Uppsala för ett underliggande fastighetsvärde om 362 Mkr. Genova förvärvade denna projektfastighet i oktober 2020 till ett underliggande fastighetsvärde om 275 Mkr och den innehåller hyresgäster som Östra Aros Padelutveckling, Vaksala glas, Carglass och Anticimex. De avyttrade fastigheterna omfattar totalt cirka 40 000 kvm uthyrbar yta. Fränträde skedde i maj 2021 med undantag för projektfastigheten Danmarks-Kumla 8:31 som fränträddes i november 2021.

Uthyrningar
Utöver förvärv har Genova under 2021 fokuserat på nyuthyrning och omförhandlingar i befintligt fastighetsbestånd för att öka uthyrning och skapa värde. Genova tecknade flera nya hyresavtal och förlängde hyresavtal i Storstockholm och Uppsalaregionen under året.

Under första kvartalet förlängdes hyresavtalet med Gluntens Montessoriskola om cirka 6 000 kvm i fastigheten Flogsta 47:1 till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. Vidare förlängdes hyresavtalet med Leo's Lekland i fastigheten Mackmyra 20:18 om cirka 3 600 kvm i tre år och löper till och med 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr.

I maj tecknades ett nytt grönt hyresavtal med Polismyndigheten på sex år samt en förlängning med Botkyrka kommun på tre år. Avtalen, som avser fastigheter i Tumba, omfattar närmare 9 000 kvm med totala årliga hyresvärden om cirka 13,6 Mkr. Hyresnivåerna i de nya avtalen har höjts med i snitt 25 procent med hyror upp till 1 600 kr/kvm.

I juli tecknades ett nytt hyresavtal med Cytiva på två år avseende 2 000 kvm i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 2,1 Mkr.

I oktober meddelades att närmare 7 000 kvm hyrts ut i fastigheten Söderhälliby 1:9 i Uppsala med ett årligt hyresvärde om cirka 8,3 Mkr. Fastigheten förvärvades i maj 2021 som en projektfastighet om totalt cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik.

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

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

Hyresgäster
Genovas fastighetsbestånd präglas generellt av hyresgäster med långsiktig horisont för sin verksamhet i lokalerna. En stor andel av våra hyresgäster verkar i den offentliga sektorn samt inom dagligvaruhandeln. Den genomsnittliga löptiden för hyreskontrakten i Genovas fastighetsbestånd uppgick vid årets slut

till drygt sex år och fördelas på cirka 359 hyresavtal. Bland hyresgästerna finns både privata företag och verksamheter inom offentlig sektor: kommunala omsorgsbolag, myndigheter, fackförbund, landsting, ledande företag inom försvarsindustrin, handelsföretag samt Stiftelsen Uppsala Musikklasser. Sedan 2020 har Genova privatpersoner som hyresgäster i våra hyresbostäder. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer Genova ha en växande andel hyresgäster i hyresbostäder.

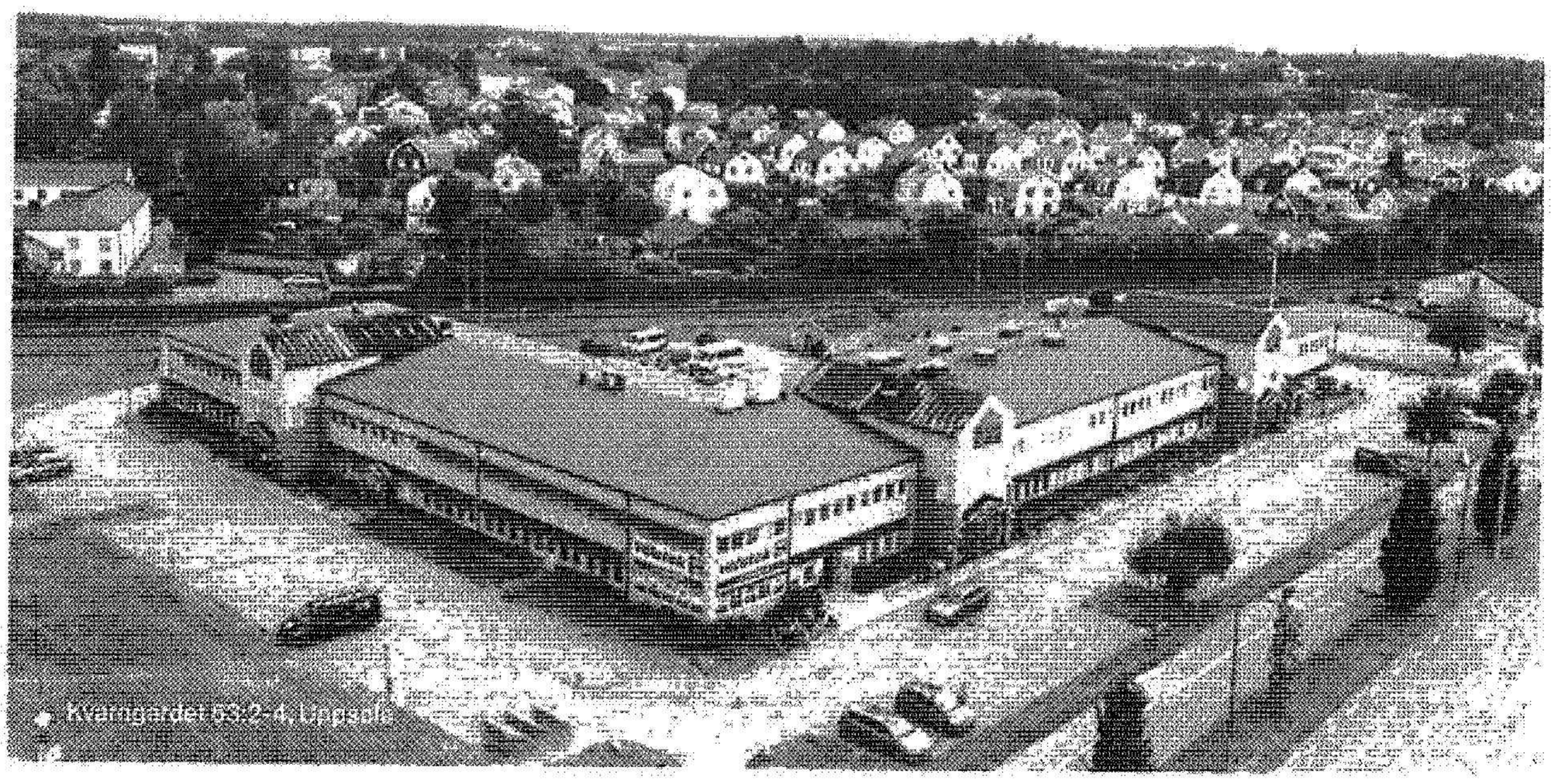
De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop, Internationella Engelska Skolan och Stiftelsen Uppsala Musikklasser som tillsammans stod för drygt 15 procent av hyresintäkterna. Av totalt hyresvärde uppgick andelen från offentligt finansierade hyresgäster och bostäder till 53 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till drygt 62 procent av totalt hyresvärde.

Fastighetsvärde nyckeltal

	31 dec 2021	31 dec 2020
Hyresvärde kr/kvm	1 464	1 420
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	98
Fastighetskostnader kr/kvm	345	322
Driftsöverskott kr/kvm	1 047	1 064
Överskottsgrad, %	75	77
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	25 842	24 056
Uthyrningsbar yta, tkvm	267 103	189 543
Antal fastigheter	56	48

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhälls-fastigheter	Totalt
Drift	-257,7	-277,3	-267,0
Underhåll	-37,9	-55,8	-46,5
Fastighetsskatt	-55,9	-4,0	-31,1
Totalt	**-351,5**	**-337,0**	**-344,6**



Kvarngärdet 53:2-4, Uppsala

Intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Genovas aktuella intjäningsförmåga på 12 månadersbasis. Intjäningsförmågan baseras på de förvaltningsfastigheter som Genova tillträtt vid årets utgång.

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

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Avtagande hyresrabatter om 13 Mkr är ej avdraget från hyresvärdet. Fastighetskostnaderna speglar normaliserad årstakt utifrån fastigheternas befintliga skick. Fastigheter som har förvärvats och projekt som har färdigställts har räknats upp till årstakt.

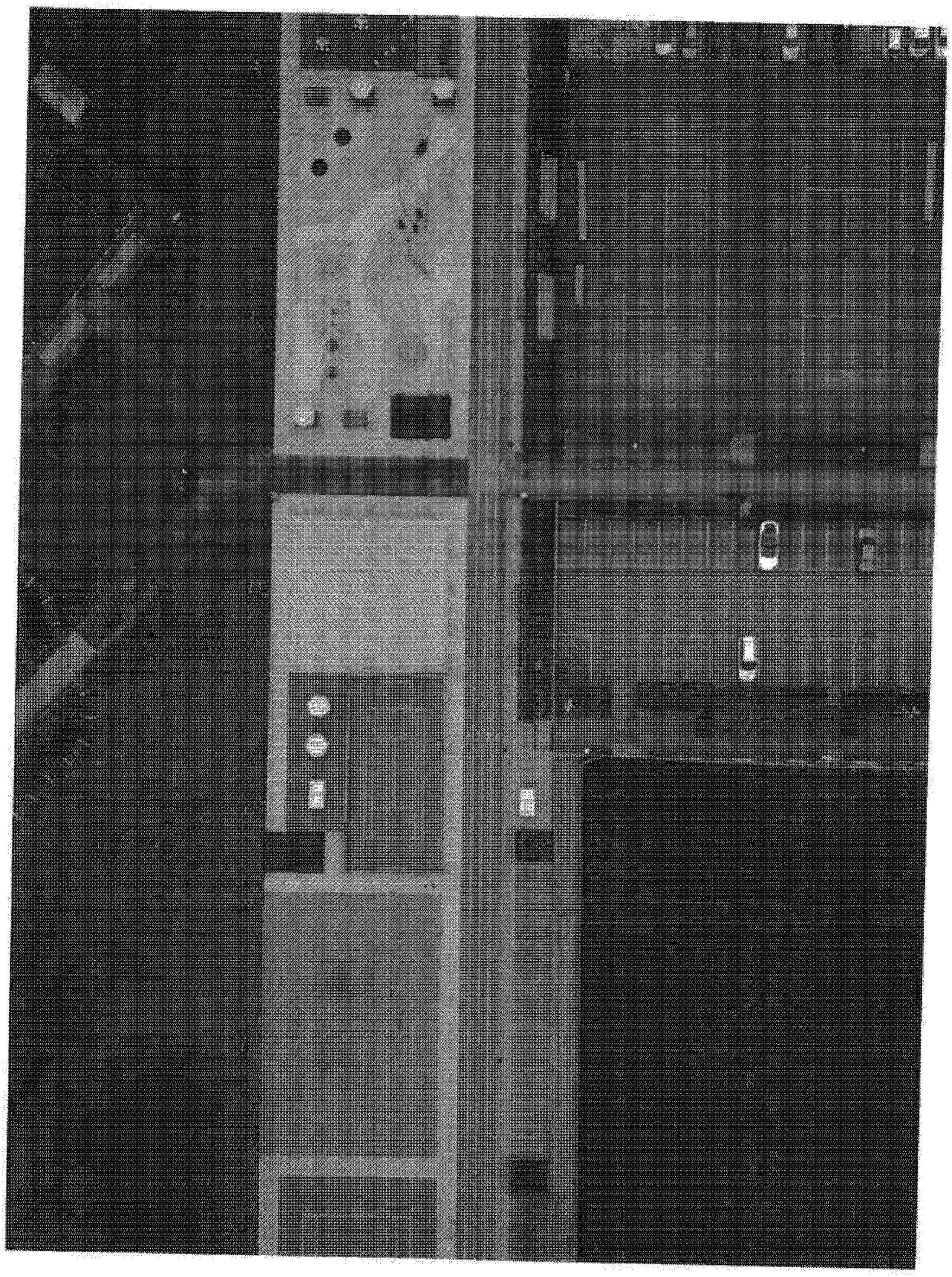
Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolvmånadersperiod, rensat för eventuella kostnader av engångskaraktär. Finansnettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på likvida medel erhålls ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

Under fjärde kvartalet 2021 tillträddes 50 procent av aktierna i Järngrinden AB. Ägandet i Järngrinden kommer att redovisas som ett joint venture. Resultatandelen från Järngrinden kommer löpande att redovisas som Resultat från andelar i joint ventures i Genovakoncernens förvaltningsresultat.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde[1]	391
Vakans	-19
Hyresintäkter	**372**
Driftskostnader	-71
Underhållskostnader	-12
Fastighetsskatt	-8
Totala fastighetskostnader	**-91**
Driftsöverskott	**281**
Central administration fastighetsförvaltning	-23
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	32
Finansnetto	-134
Förvaltningsresultat	**156**

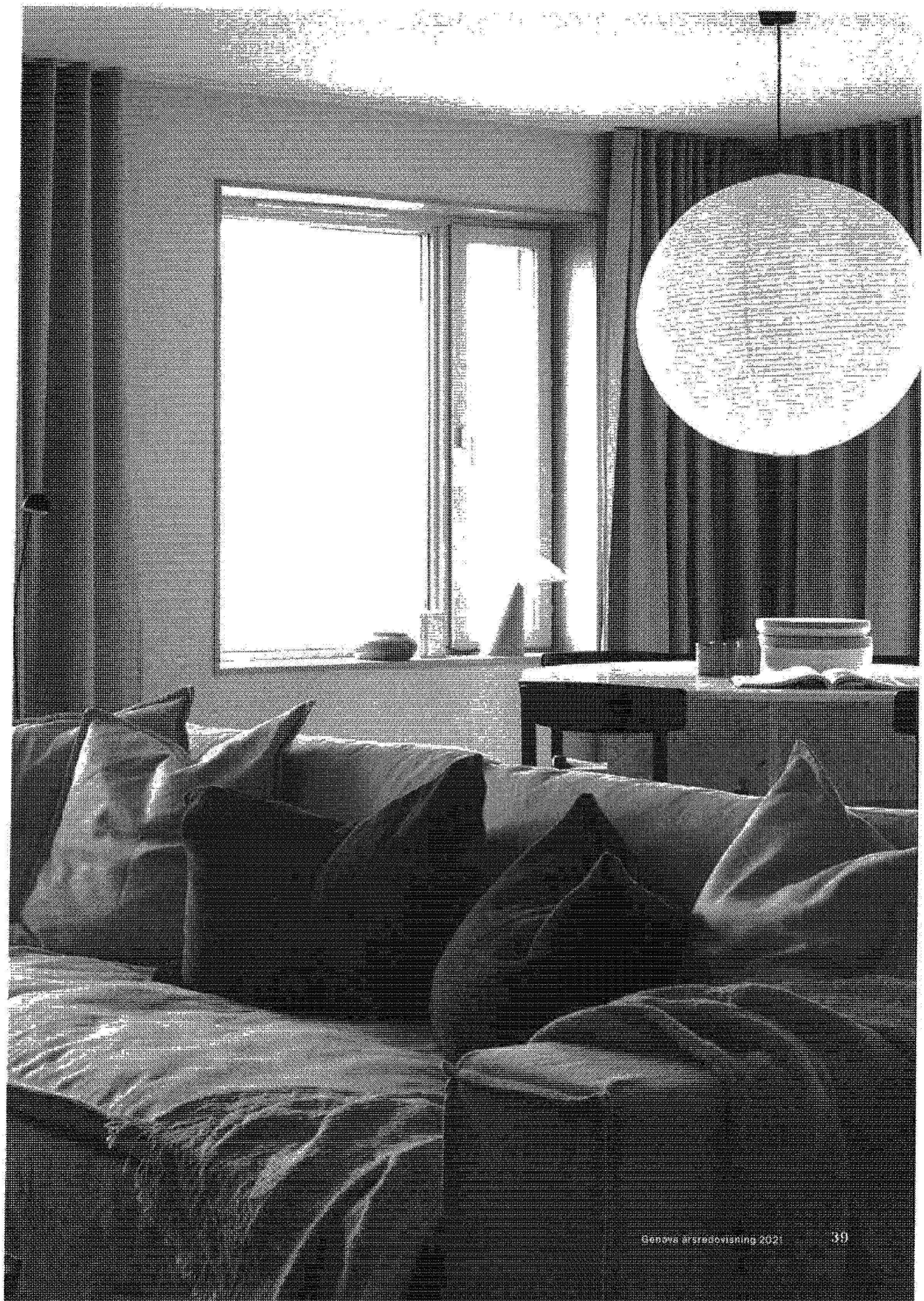
1) Ej beaktat hyresrabatter om 13 Mkr



Projektutveckling

Kvalitet i material och smarta funktioner. Trygga miljöer. Miljöcertifiering. Detta är centrala delar i att skapa attraktiva bostäder och lokaler, liksom 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.





Vi bygger för långsiktigt ägande

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

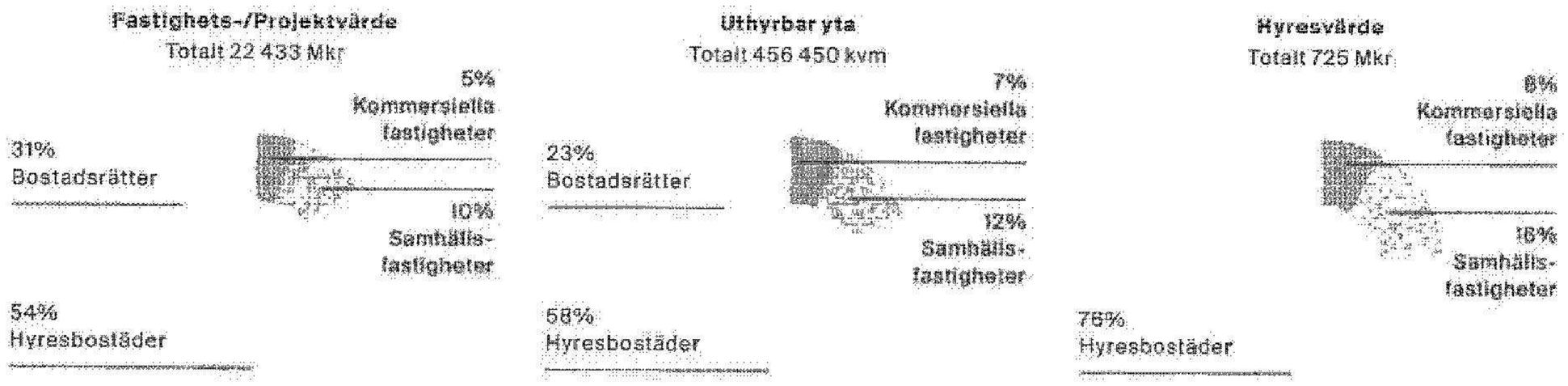
Långsiktig och hållbar projektutveckling

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 och hållbar tillväxt. Genovas projektutveckling omfattar även till mindre del byggnation av bostadsrätter. Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning, projektutveckling och byggnation där uppdraget ofta inkluderar att bidra i utveckling av nya stadsdelar.

Fram till och med 2028 planerar Genova att investera cirka 12 Mdkr i pågående och planerad produktion för att färdigställa förvaltningsfastigheter för långsiktigt ägande. Färdigställt värde bedöms uppgå till cirka 15 Mdkr med ett bedömt hyresvärde om cirka 700 Mkr. Genovas projektutveckling omfattar även byggnation av framtida bostadsrätter med planerade investeringar om cirka 5 Mdkr och färdigställda värden om cirka 7 Mdkr.

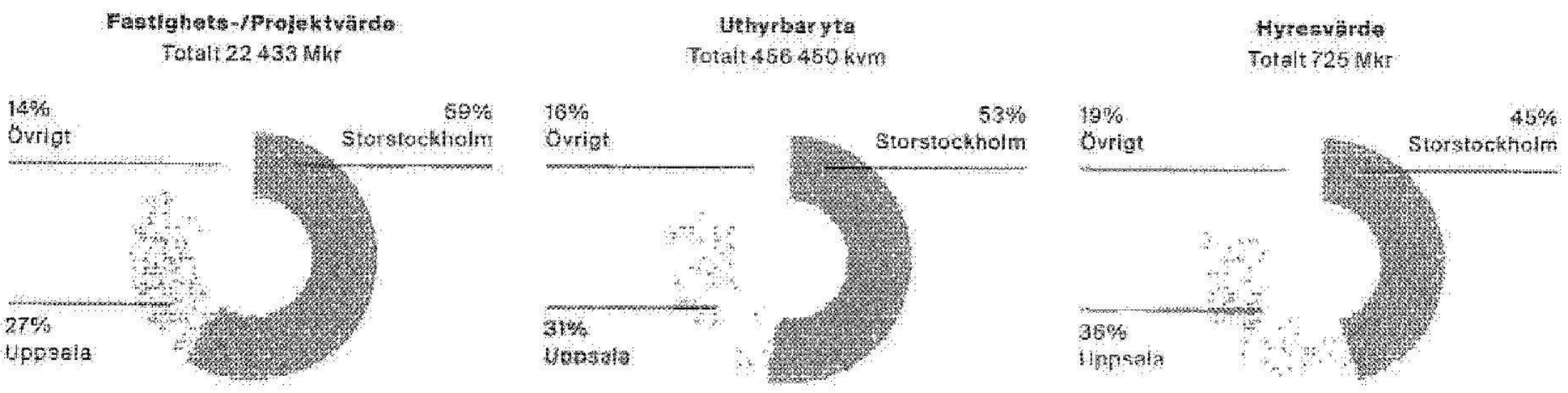
Projektutveckling per fastighetskategori

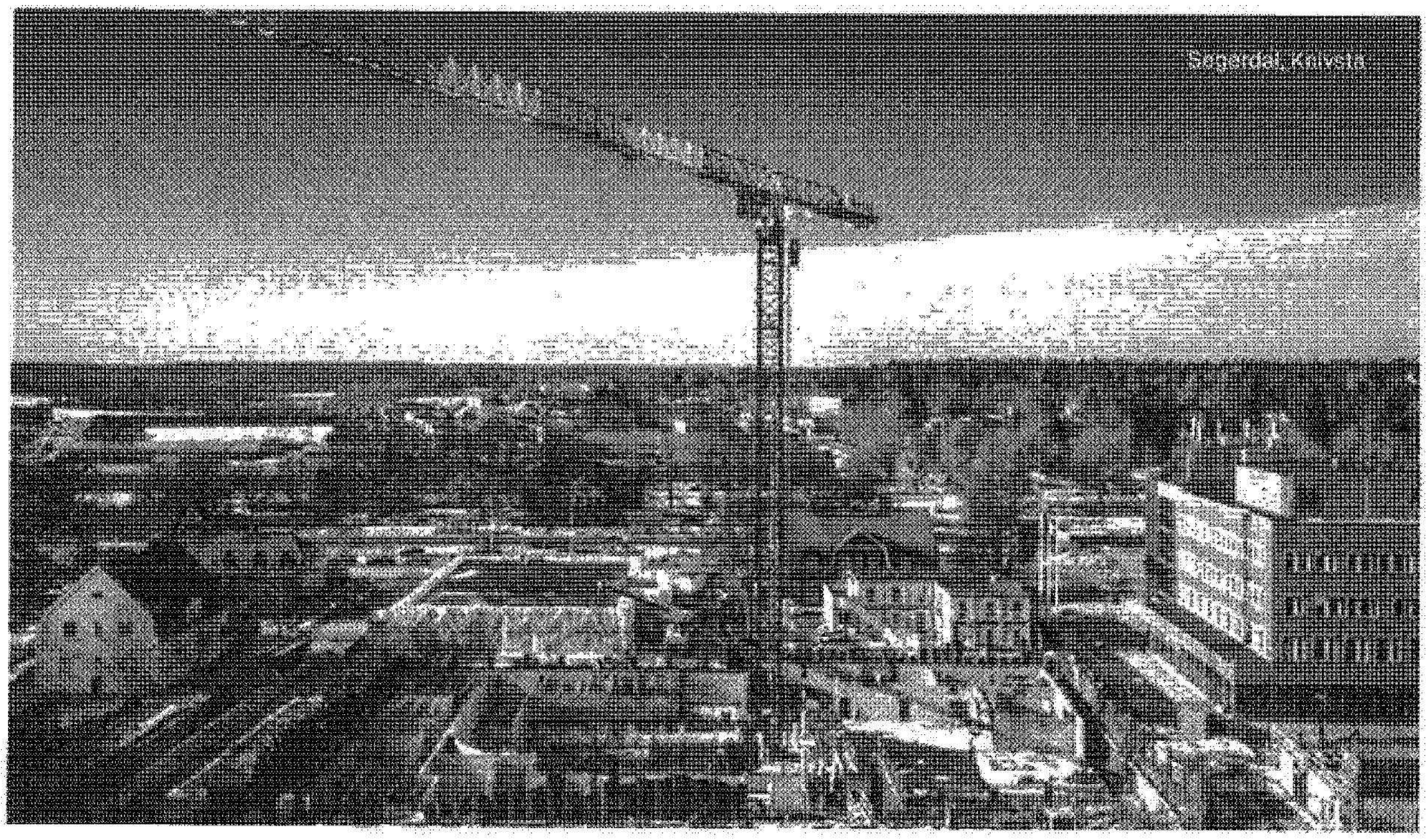
31 dec 2021



Projektutveckling per geografi

31 dec 2021





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 51–63 och 146–153.

Projektportfölj 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. Därtill har projektportföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt erhållna markanvisningar. Per den 31 december 2021 omfattade Genovas projektportfölj cirka 460 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 6 895 bostadsbyggrätter, varav cirka 78 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 22 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

Byggrättsportfölj med övervärden

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2021, av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt uppgår till cirka 3,9 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 hade den 31 december 2021 ett bokfört värde om cirka 2,3 Mdkr. Bedömningen utifrån genomförd marknadsvärdering är att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgår till cirka 1,6 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Pågående byggnation

Den 31 december 2021 hade Genova pågående byggnationer till ett bokfört värde om 864 Mkr.

De pågående byggnationerna är Handelsmannen 1 i Norrtälje (vårdboende, förskola och hyresbostäder), Segerdal i Knivsta (hyresbostäder), Korsängen i Enköping (hyresbostäder), Can Oliver i Palma, Mallorca, (hotell) samt Söderhällby (lager/logistik). Dessa projekt kommer färdigställda att fortsätta ägas och förvaltas av Genova. Projekt Segerdal genomförs som ett joint venture med Redito och innehåller totalt 300 hyresbostäder, varav 150 hyresbostäder redovisas som pågående byggnation vilket motsvarar Genovas ägarandel.

Under året har projektet Hotell Nobis färdigställts och hyresgästen Nobis har tagit hotellet i bruk. I samband med färdigställandet omklassificerades fastigheten till förvaltningsfastighet.

I Norrtälje inkluderar det pågående projektet Handelsmannen 1 två kvarter innehållande ett äldreboende med 80 bostäder, en förskola samt 408 hyresbostäder. Första inflyttningar beräknas ske under andra halvåret 2022.

Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta, granne med kommunhuset och i direkt anslutning till tågstationen. Projektet avser nyproduktion av cirka 300 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om cirka 18 000 kvm där de första inflyttningarna beräknas ske under det fjärde kvartalet 2023.

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.

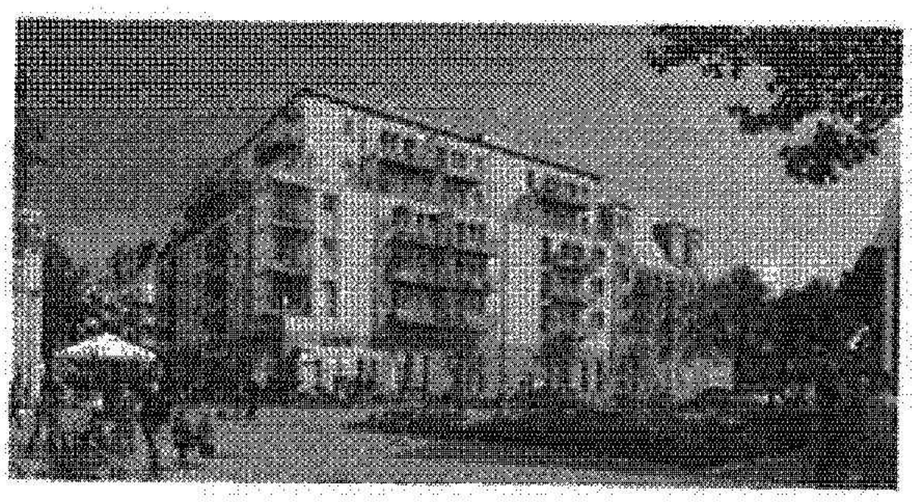
Fastigheten Söderhällby 1:9 är en grön projektfastighet för lager och logistik i Uppsala och kommer vid färdigställande innehålla cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Total investering för Genova vid färdigställande beräknas uppgå till 218 Mkr. Under det tredje kvartalet påbörjades byggnationen som beräknas vara klar i juni 2022. Fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till cirka 300 Mkr med ett bedömt totalt årligt hyresvärde om cirka 17 Mkr och ett förväntat årligt driftnetto om cirka 16 Mkr. Per februari är cirka 60 procent av projektet uthyrt.

Under fjärde kvartalet färdigställdes projektet Danmarks-Kumla i Uppsala, där Genova uppfört en lager- och -logistikbyggnad och inflyttningar har genomförts. Fastigheten som tidigare avyttrats frånträddes också i samband med färdigställandet under kvartalet.

Planerade projekt

Planerade projekt utgörs av totalt cirka 6 032 framtida bedömda bostadsbyggrätter fördelat på cirka 393 000 kvm där cirka 75 procent avses uppföras för egen

Projekt i pågående byggnation



Segerdal, Knivsta

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

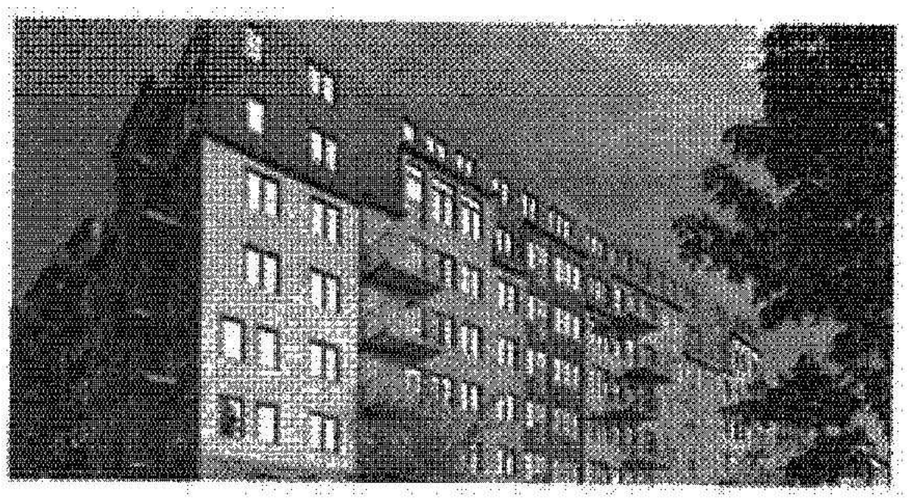
Kategori: Hyresbostäder, kommersiella fastigheter.

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 kommer bland annat inkludera Systembolaget som hyresgäst.

Inflyttning: Från och med fjärde kvartalet 2023.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.



Handelsmannen 1, Norrtälje

Fastighet: Norrtälje Handelsmannen 1.

Kategori: Samhällsfastigheter, hyresbostäder.

Bakgrund: Under 2016 förvärvade Genova Handelsmannen 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr. Den stora lomdytan 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.

Inflyttning: Från och med tredje kvartalet 2022.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.

långsiktig förvaltning med tonvikt på Storstockholm och Uppsala.

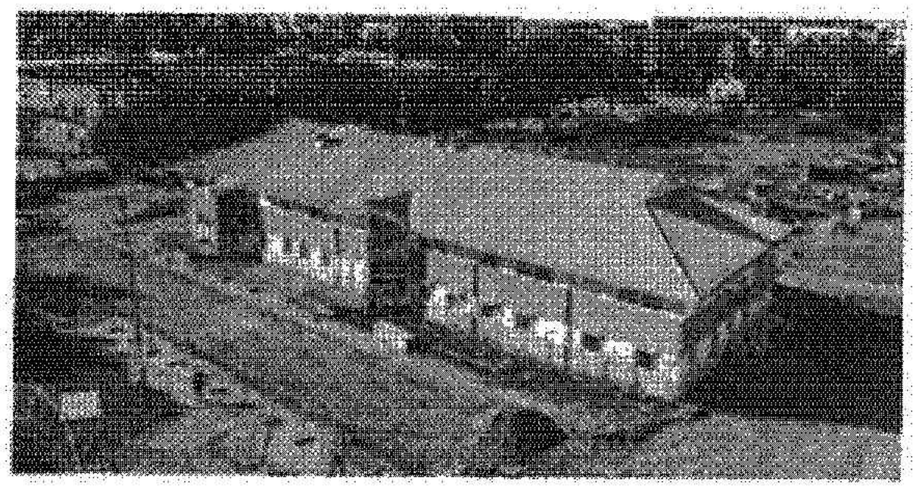
I november tecknade Genova optionsavtal med Uppsala kommun avseende markanvisning för framtida utveckling efter att ha vunnit en anbudstävling tillsammans med Coop Butiker och Stormarknader. Avtalet avser utveckling av bostäder, livsmedelsbutik och centrumlokaler vid ett nytt stadsdelstorg söder om Gunsta där Uppsala kommun planlägger för att utveckla marken med cirka 1 500 bostäder. Totalt bedöms utvecklingen preliminärt uppgå till cirka 6 000 kvm ljus BTA hyresbostäder samt cirka 1 200 kvm ljus BTA centrumfunktioner varav cirka 950 kvm ljus BTA utgörs av en livsmedelsbutik med Coop som hyresgäst. Markanvisningen sker efter lagakraftvunnen detaljplan vilket förväntas ske under 2022.

Joint ventures

I slutet av oktober tillträddes de under det tredje kvartalet förvärvade aktierna i Järngrinden. Ägandet utgör 50 procent och redovisas som ett joint venture från och med det fjärde kvartalet 2021. Som en del av den transaktionen förvärvades ytterligare 25 procent i det joint venture som tidigare ägts tillsammans med Järngrinden. Dessa delägda fastigheter konsolideras därför in i Genova-koncernen från och med det fjärde kvartalet.

Per 31 december 2021 ägde Genova 50 procent av andelarna i fem olika joint ventures tillsammans med SBB, Fastator, Redito och Patrik Ivarsson. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 20 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1 456 Mkr varav Genovas andel uppgår till 728 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Järngrinden har en projektportfölj omfattande närmare 100 000 kvadratmeter bostadsyta fördelat på cirka 2 000 bostadsbyggrätter. Utöver andelen i Järngrinden äger Genova 752 bostadbyggrätter genom övriga joint ventures för pågående och framtida utveckling av bostäder.



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: 185 hyresbostäder.

Inflyttning: Fjärde kvartalet 2023

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.



Söderhällby, Uppsala

Fastighet: Söderhällby 1:9

Kategori: Lager och logistik

Bakgrund: Genova förvärvade projektfastigheten i Uppsala i maj 2021. Fastigheten Söderhällby 1:9 är en grön projektfastighet för lager och logistik i Uppsala och kommer vid färdigställande innehålla cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Total investering för Genova vid färdigställande beräknas uppgå till 218 Mkr. Under det tredje kvartalet påbörjades byggnationen som beräknas vara klar i juni 2022. Fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till cirka 300 Mkr med ett bedömt totalt årligt hyresvärde om cirka 17 Mkr och ett förväntat årligt driftnetto om cirka 16 Mkr.

Utveckling: Cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik.

Inflyttning: Andra kvartalet 2022.

Pågående byggnation

31 dec 2021

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, Mkr
Handelsmannen I	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	6 080	1 437	395	52 548	16	2 126	279	176	206
Handelsmannen I	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023[2]	408	21 314	-	955	46 214	37	1 730	720	227	296
Segerdal[3]	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023/Q4 2024[4]	160	8 582	354	448	50 108	18	2 018	366	77	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2023	185	7 979	240	378	45 970	16	1 937	315	64	67
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	288	87 273	13	3 808	196	140	158
Söderhallby	Uppsala	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2022	-	-	14 000	300	21 429	17	1 214	216	98	137
Summa pågående byggnationer					**883**	**47 255**	**16 034**	**2 794**	**44 143**	**116**	**1 839**	**2 085**	**782**	**864**

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Cirka 35 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2022 i en första etapp.

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

4) Cirka 50 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2023 i en första etapp.

Planerade projekt

31 dec 2021

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, Mkr
Per kategori										
Hyresbostäder	4 167	228 395	-	10 303	45 111	485	2 125	8 520	50	103
Samhällsfastigheter	355	27 568	18 619	1 975	42 772	98	2 119	1 696	7	7
Kommersiella fastigheter	-	-	14 030	430	30 665	26	1 951	388	8	10
Bostadsrätter	1 510	104 550	-	6 930	66 288	-	-	5 105	49	76
Summa per kategori	**6 032**	**360 513**	**32 649**	**19 639**	**49 952**	**609**	**2 110**	**15 609**	**114**	**196**
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 820	104 460	20 126	5 969	47 267	277	2 223	4 812	26	66
Uppsala	1 634	88 745	11 825	4 285	42 503	209	2 074	3 545	28	36
Övrigt	1 069	62 758	698	2 535	39 956	123	1 943	2 047	12	17
Summa per geografi	**4 523**	**255 963**	**32 649**	**12 709**	**44 034**	**609**	**2 110**	**10 604**	**66**	**121**
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 250	88 770	-	6 078	68 470	-	-	4 482	40	67
Uppsala	220	11 030	-	605	54 885	-	-	457	8	9
Övrigt	40	4 750	-	247	52 000	-	-	166	-	-
Summa per geografi	**1 510**	**104 550**	**-**	**6 930**	**66 288**	**-**	**-**	**5 105**	**48**	**75**
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 070	193 230	20 126	11 967	58 069	277	2 223	9 394	66	133
Uppsala	1 854	99 775	11 825	4 890	43 816	209	2 074	4 002	36	46
Övrigt	1 108	67 508	698	2 782	40 795	123	1 943	2 214	12	17
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	**6 032**	**360 513**	**32 649**	**19 639**	**49 952**	**609**	**2 110**	**15 609**	**114**	**196**

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande

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

Informationen 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 antagandena 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 uppnåtts, vilket innebär att finansiering av planerade projekt är en osäkerhetsfaktor.

Projekt

31 dec 2021

Projektspecifikation	Kommun	Kategori[1]	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Fas: Planbesked	Fas: Planantagen	Fas: Granskning	Fas: Antagen detaljplan
Pågående byggnation										
Handelsmannen I	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	7 617	*	*	*	*
		Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023[1]	408	21 314	*	*	*	*
Segarcal[2]	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023/Q4 2024[3]	159	8 938	*	*	*	*
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2023	185	8 222	*	*	*	*
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40[4]	3 300	*	*	*	*
Söderhälby	Uppsala	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2022		14 000	*	*	*	*
Summa pågående					**863**	**63 289**				
PROJEKT HELÅGDA										
Planerade projekt										
Gredelby	Knivsta	Hyresbostäder	2023	2025	45	2 250	*	*	*	*
		Kommersiella fastigheter	2023	2025		670	*	*	*	*
Klostergården	Lund	Hyresbostäder	2022	2024	165	7 700	*	*		
Ekeby	Uppsala	Hyresbostäder	2022	2024	90	4 500	*	*	*	
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		900	*	*	*	
Storvreta	Uppsala	Hyresbostäder	2022	2024	68	3 900	*	*		
Drevern 1, 2 & Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	290	15 400	*	*		
		BRF	2022	2024	120	7700	*	*		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	60	7 820	*	*		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024	0	2 250	*	*		
Odalmannen	Huddinge	Bostadsrätter	2023	2025	26	2 850	*	*		
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	45	4 275	*	*		
Luthagen	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2023	2025		680	*	*	*	
		Bostadsrätter	2023	2025	45	1500	*	*	*	
Kryddgården	Enköping	Hyresbostäder	2023	2027	475	23 730	*	*		
		Bostadsrätter	2023	2027	100	5 390	*	*		
		Samhällsfastigheter	2023	2027	80	7 440	*	*		
		Kommersiella fastigheter	2023	2027		3 600	*	*		
Västra Knivsta	Knivsta	Hyresbostäder	2023	2025	250	15 400	*			
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hyresbostäder	2023	2025	250	14 600	*	*		
Brynjan 5	Huddinge	Hyresbostäder	2023	2025	145	7 500	*			
		Kommersiella fastigheter	2023	2025		450	*			
Gäddviken	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	100	6 840	*	*		
Örnsberg	Stockholm	Bostadsrätter	2023	2025	120	7 600	*	*		
Runö 7:94	Österåker	Hyresbostäder	2023	2025	120	6 000	*			
		Bostadsrätter	2023	2025	139	8 250	*			
Särsta	Knivsta	Hyresbostäder	2023	2025	110	6 000	*			
		Samhällsfastigheter	2023	2025		3 600	*			
Runö 7:146	Österåker	Samhällsfastigheter	2023	2025		5 850	*			
Södra Gunsta	Uppsala	Hyresbostäder	2023	2025	82	4 500	*	*	*	
		Kommersiella fastigheter	2023	2025		1 080	*	*	*	
Hunnerup	Lund	Samhällsfastigheter	2024	2027	70	6 045	*	*		
		Bostadsrätter	2024	2027	40	4 750	*	*		
		Hyresbostäder	2024	2027	231	11 550	*	*		
Rivan	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	50	3 465	*			
Västerbro	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	80	4 620	*			
Kungsängen	Uppsala	Hyresbostäder	2025	2027	175	10 000	*			
Fuxen	Täby	Hyresbostäder	2025	2027	120	7 560	*	*		
		Bostadsrätter	2025	2027	95	3 960	*	*		
Kvarngärdet	Uppsala	Hyresbostäder	2025	2027	259	12 420	*			
		Bostadsrätter	2025	2027	75	4 140	*			
Summa helägda					**4 119**	**258 535**				

Fortsättning samt noter på nästa sida.

Projekt, forts.

31 dec 2021

Projektspecifikation	Kommun	Kategori[1]	Beräknad byggstart	Beräknat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Pas: Planbesked	Pas: Planområde	Pas: Granskning	Pas: Antagen detaljplan
PROJEKT DELÄGDA *(Avser Genovas ägarandel)*										
Planerade projekt										
Viby[6]	Upplands-Bro	Hyresbostäder	2022	2028	490	27 000	*	*	*	*
		Bostadsrätter	2022	2028	180	20 000	*	*	*	*
		Samhällsfastigheter	2022	2028	40	8 456	*	*	*	*
		Kommersiella fastigheter	2022	2028		4 500	*	*	*	*
Gulmåran 7, 8[7]	Borås	Samhällsfastigheter	2023	2025	105	6 976	*	*		
		Hyresbostäder	2023	2025	366	23 190	*	*		
Nacka Strand[8]	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	53	3 420	*	*		
		Bostadsrätter	2023	2025	44	2 850	*	*		
		Hyresbostäder	2023	2025	25	1 523	*	*		
		Hyresbostäder	2025	2027	70	4 180	*	*		
Skvaltan[9]	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 825	*			
Gåshaga[10]	Lidingö	Hyresbostäder	2025	2027	210	11 500	*			
		Bostadsrätter	2025	2027	175	11 500	*			
Summa delägda[11]					**1 914**	**134 626**				
Totalt					**6 895**	**456 450**				

1) Cirka 35 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2022 i en första etapp.

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

3) Cirka 50 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2023 i en första etapp.

4) Avser hotellrum

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

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

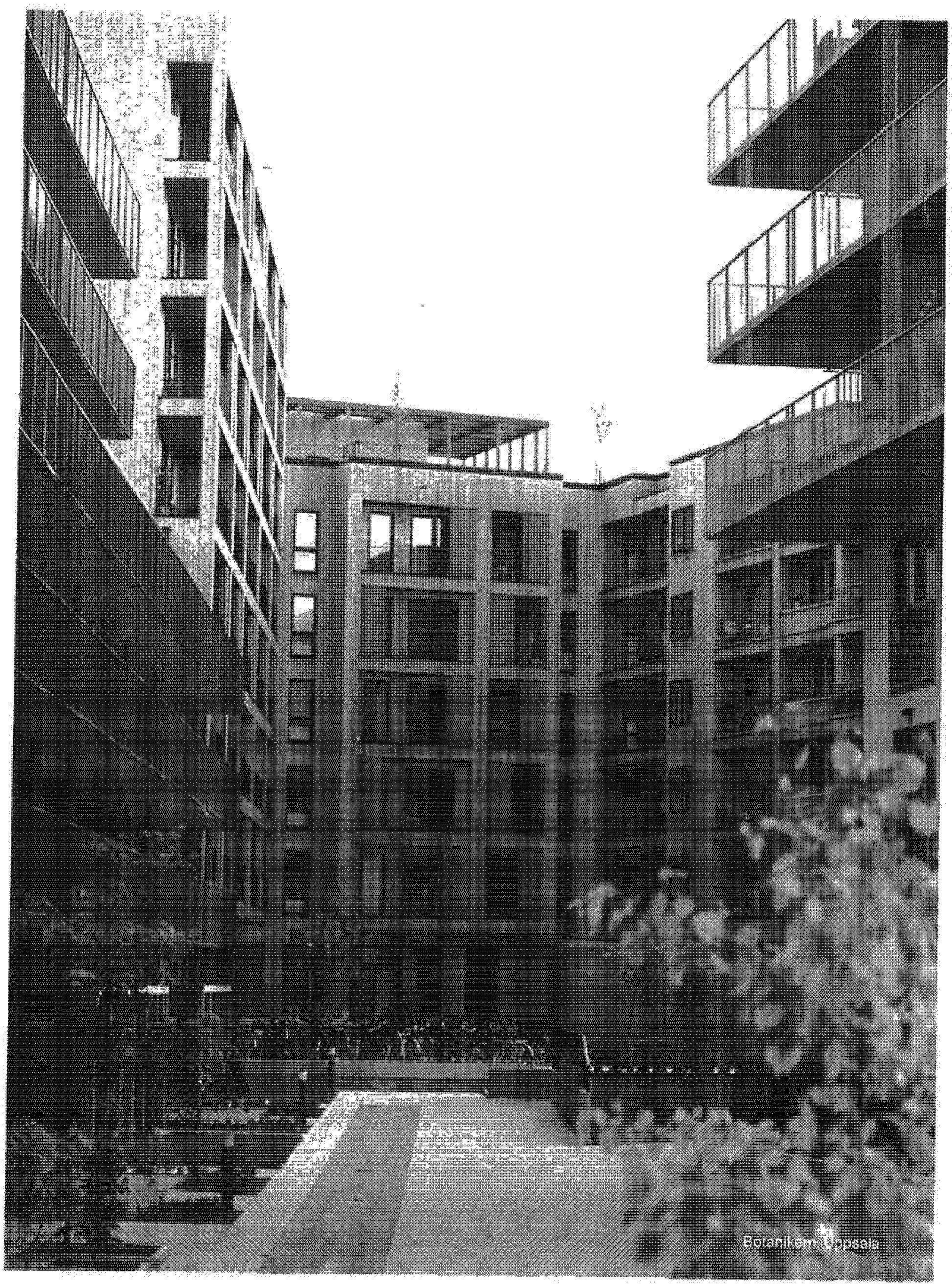
7) Gulmåran delägs av Genova 75 procent och Järngrinden 25 procent.

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

9) Skvaltan delägs av Genova 50 procent och Fastator 50 procent.

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

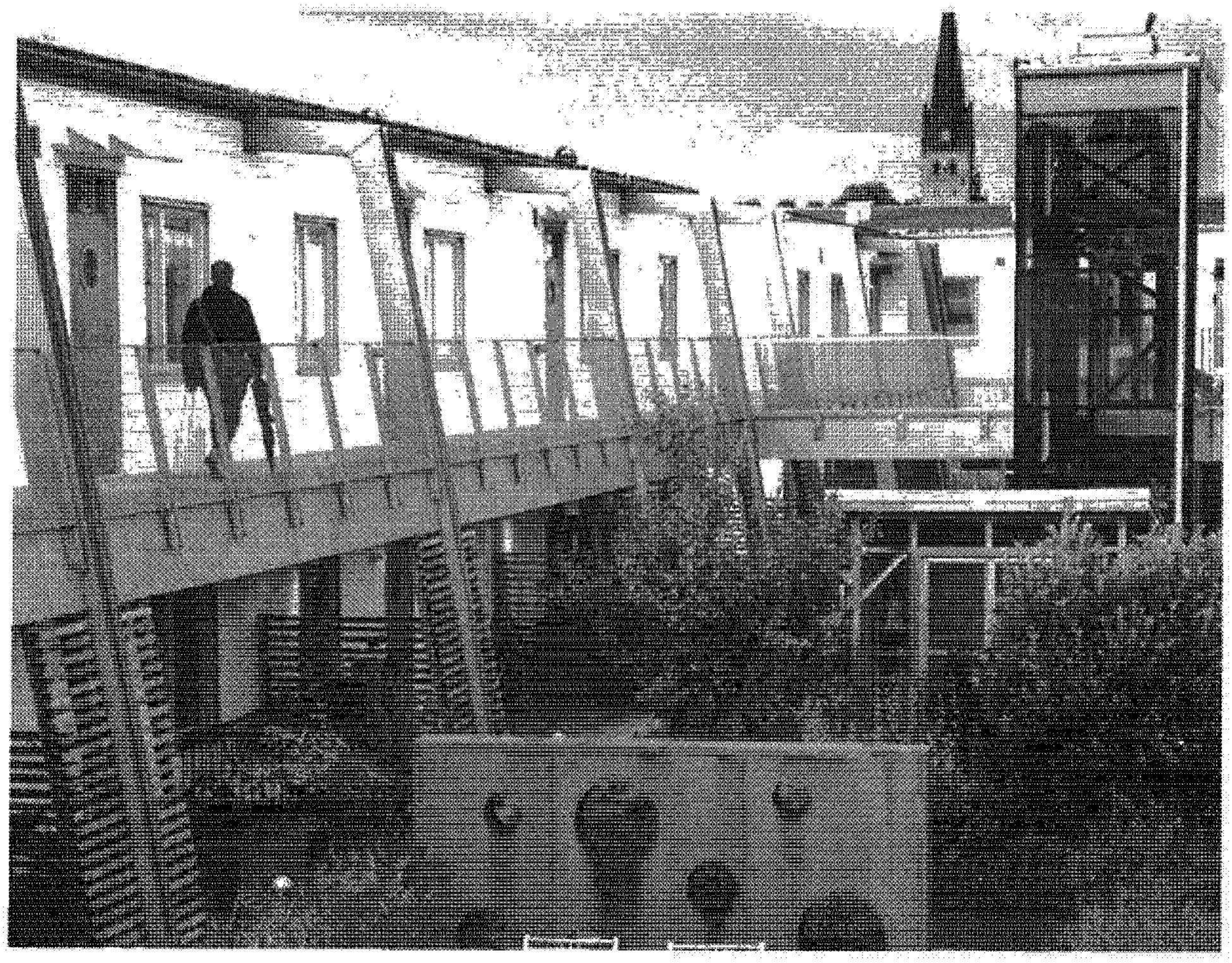
11) Till redovisat värde tillkommer andelen av de cirka 2 000 bostadsbyggrätter som ägs av Järngrinden.



Botaniken, Uppsala

BLICKAR VÄSTERUT MED JÄRN-GRINDEN

Under 2021 tog Genova ett viktigt steg för att både bredda och växa verksamheten genom att förvärva 50 procent av aktierna i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden. Därtill finns en option och ambition att förvärva även resterande del av bolaget. Järngrinden driver sin verksamhet i Västsverige och med Genova som delägare och partner är planen att växla upp tillväxten med förvärv och utveckling på intressanta tillväxtorter.



Tillväxtmöjligheter i Västsverige

I september 2021 meddelade Genova att man förvärvar hälften av Järngrinden för 562,5 Mkr där cirka hälften utgörs av ett ett kapitaltillskott genom en nyemission i bolaget. Genovas ambition med förvärvet är både att skapa förutsättningar för Järngrinden att öka takten för såväl projektutveckling som förvärv av förvaltningsfastigheter, och att skapa en bra bas för Genova att växa i västra Sverige på intressanta orter som Göteborg, Borås, Kungsbacka, Varberg, Halmstad och Helsingborg. Genom förvärvet får Genova även tillgång till en erfaren organisation, en kassaflödesgenererande fastighetsportfölj samt en projektportfölj i Västsverige som passar mycket väl in och bidrar till operativa och finansiella mål.

Samarbete sedan tidigare

Genova och Järngrinden har samarbetat tidigare och ledningarna, som känner varandra sedan lång tid tillbaka, delar samma värderingar och framtidsambitioner.

"Genova gör genom den här affären en strategisk etablering i Västsverige som kompletterar våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen. Jag och Genovas grundare känner Patrik Ivarson och Järngrinden sedan lång tid tillbaka och vi delar värderingar och framtidsambitioner. Genom förvärvet skapar Genova en plattform för tillväxt i Västsverige och förutsättningar för Järngrinden att öka tillväxttakten", berättar Michael Moschewitz, VD för Genova.

"Vi har haft ett gott samarbete med Genova och människorna där sedan många år tillbaka i tiden och det känns både roligt och tryggt att tillsammans med dem öka takten och omfattningen i verksamheten. Det är med stor energi som jag kommer att fortsätta att bidra till den fortsatta utvecklingen av Järngrinden när vi nu går in i en ny expansiv fas", kommenterar Patrik Ivarson, VD för Järngrinden.

> **Förvärvet utgör en bra bas för Genova att växa i västra Sverige**

Fakta Järngrinden

Bildades
1981

Säte
Borås, 14 anställda

Bostäder i produktion
380

Fastighetsportfölj
Cirka 500 Mkr

Projektportfölj
Närmare 100 000 kvm bostadsyta

Bostadsbyggrätter
Cirka 2 000

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.

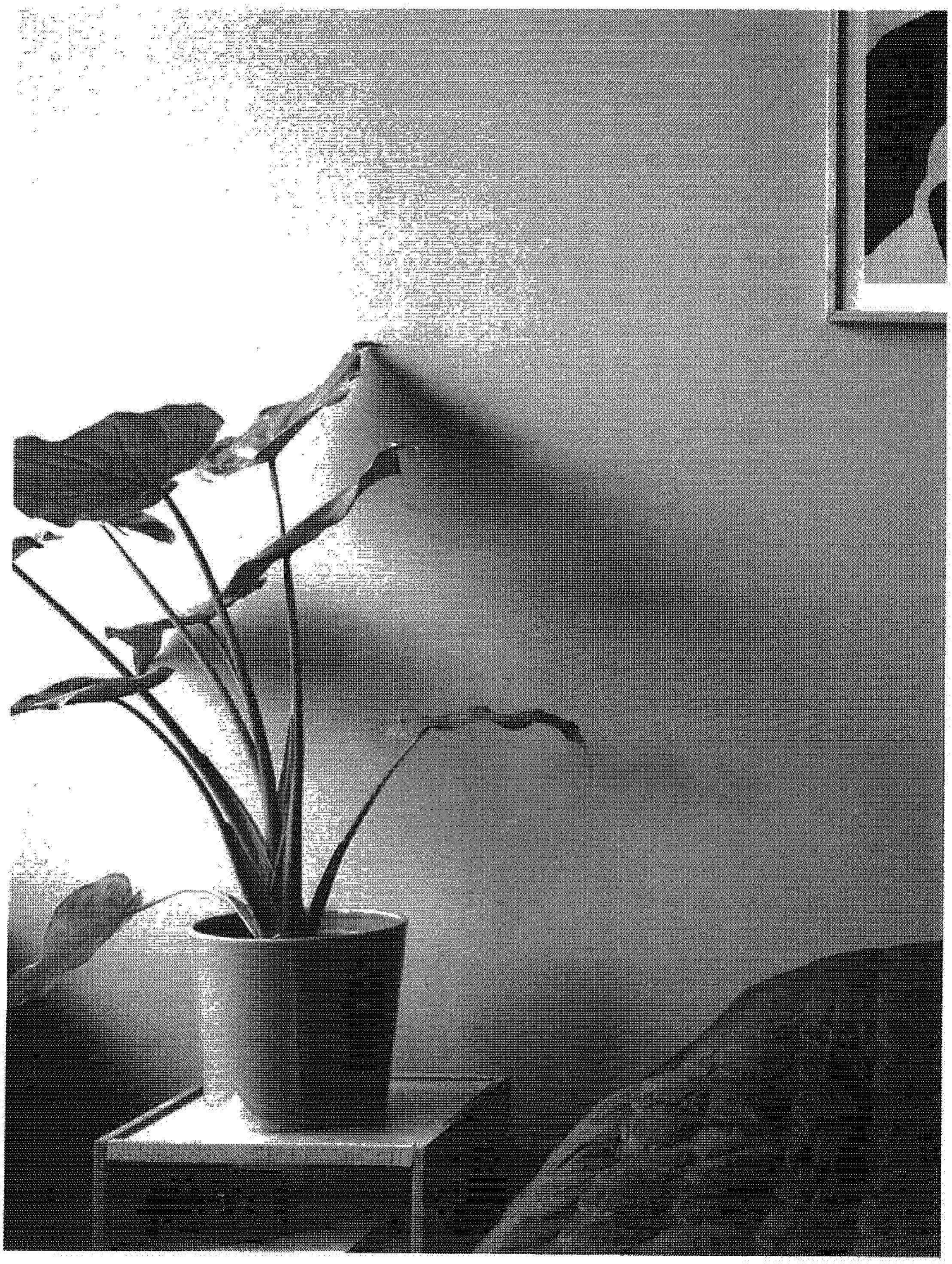
"Hittills har vi uppfört uppemot 2 000 unika bostäder, främst i Västsverige, och vår 40-åriga erfarenhet av att bygga och utveckla fastigheter har lärt oss hur vi ska tillgodose högt ställda krav med ett lyckat resultat", berättar Patrik Ivarson.

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.

Bostäder tillgängliga för många

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.

I februari 2022 hade Järngrinden cirka 380 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 500 Mkr och en projektportfölj omfattande närmare 100 000 kvm bostadsyta, fördelat på cirka 2 000 bostadsbyggrätter.





Hållbarhetsrapport 2021

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 sociala initiativ. Under 2021 arbetade vi vidare med att utveckla Genovas hållbarhetsarbete och vi stärkte möjligheten till olika grönn finansieringsformer.

Hållbarhet för Genova

Under 2021 har Genova genomfört en materialitetsanalys och arbetat fram hållbarhetsmål och en hållbarhetsstrategi. Dessa kommer lägga grunden för Genovas framtida hållbarhetsarbete och definierar vad hållbarhet betyder för vår verksamhet. Genovas hållbarhetsstrategi och övergripande ambition är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt.

Hållbarhetsmål

Som ett led i Genovas ökade hållbarhetsfokus fastställde styrelsen i inledningen av 2022 hållbarhetsmål för verksamheten. Ett av hållbarhetsmålen avser miljöcertifiering av samtliga nyproducerade fastigheter samt de förvaltningsfastigheter som ägs långsiktigt och som ej omfattas av planerad projektutveckling. Certifieringarna utgör ett viktigt verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning med tydlig målstyrning, vilket kan bidra till att förbättra fastigheternas miljöprestanda.

Genova utformade 2020 ett grönt finansiellt ramverk som ligger till grund för hur likviden från gröna lån får användas. I takt med miljöcertifiering av fastigheterna är målet att finansieringen av nyproduktion och långsiktigt ägda förvaltningsfastigheter ska vara grön.

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.

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, vilka behandlas i den fortsatta texten. Målsättningarna ses över kontinuerligt och fastställs minst en gång per år av styrelsen. Under 2022 kommer vi att utveckla konkreta delmål för att minska våra utsläpp, öka vår andel befintliga fastigheter som är miljöcertifierade samt öka andelen vår gröna finansiering. Mer om vår materialitetsanalys kan du läsa under sektionen materialitetsanalys, sidan 153.

Genovas uppförandekod fungerar som ett övergripande ramverk för våra policyer, inklusive vår hållbarhetspolicy där hållbarhetsstrategin beskrivs i mer detalj. Uppförandekoden innehåller regler och riktlinjer för hur vi ska agera professionellt och etiskt i kontakter med kunder, leverantörer, entreprenörer och andra aktörer. Under året har vi uppdaterat vår uppförandekod för att den ska linjera med de tio principerna i FN:s Global Compact och tydliggöra vår tillämpning av försiktighetsprincipen. Utöver vår uppförandekod tillämpar vi fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer, vilken bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact. 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 ständigt ökande krav och förväntningar inom hållbarhet.

Det strategiska ansvaret för koncernens hållbarhetsarbete, strategier och utveckling har Genovas styrelse. VD bär det operativa ansvaret för att säkerställa att hållbarhetsstrategin följs och tillämpas i förvaltning och beslutssituationer i vår nyproduktion. Våra medarbetare får också 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. Informationen redovisas sedan externt i årsredovisning och på hemsidan.

FNs globala mål

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

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

Fokus områden

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

Langsiktig 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

Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat

Som ett producerande och förvaltande fastighetsbolag har Genova både ett ansvar och 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 ca 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 fastigheter, 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 med oss arbeta för att förbättra våra fastigheters 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 tillsammans påverka fastighetsförvaltningen och utnyttjandet av fastigheterna i en mer hållbar riktning, för att på så sätt bidra till att skapa nödvändig förändring. Som ett led i detta erbjuder vi gröna hyresavtal, vilket innebär att hyresgästen tillsammans med oss sätter upp en konkret handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en bättre miljö.

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

Vår målsättning är att minimera våra utsläpp och anpassa samhället för ett förändrat klimat, och under 2022 ska vi konkretisera vad den målsättningen kommer att innebära för oss. Nytt för 2021 är att vi har börjat följa upp på våra utsläpp av växthusgaser. Det gör det enklare för våra intressenter att ta del av effekterna och resultaten av vårt arbete med klimatfrågan.



Brandsprutan 2, Täby

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 viktigt att fastighetsbeståndet kan nyttjas av framtida generationer.

På Genova ser vi redan idag konsekvenserna av klimatförändringarna och behöver därför börja vidta åtgärder för att minska risken för negativ påverkan på våra fastigheter och vår 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 fokuserar vårt arbete 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. Framöver kommer vi även att börja se över hur vårt befintliga bestånd 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. Certifieringarna utgör även ett viktigt verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning med tydlig målstyrning, vilket kan bidra 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 vara Svanenmärkta. Avseende nyproduktion av kommersiella fastigheter har vi valt att arbeta enligt den internationella standarden BREEAM och LEED. Under 2020 byggde vi vår första Svanenmärkta byggnad i form av 35 hyresbostäder i Knivsta. Ytterligare byggnationer av hyresbostäder

och samhällsfastigheter i Norrtälje och Knivsta påbörjades också under 2020, varav samtliga ska miljöcertifieras enligt Svanen.

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. Certificeringen 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 genererar mest avfall, och står för ca 35 procent av allt avfall som genereras i Sverige, samt ca 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 både kräver material och genererar avfall av olika kvalitéter och kvantiteter. Den mest materialkrävande och avfallsgenererade aktiviteten som relaterar till vår verksamhet är nyutvecklingsprojekten som vi är beställare för, 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 både kräver mindre resurser samt genererar mindre avfall än utvecklingsprojekten. Där är det primärt våra hyresgäster nedströms i vår värdekedja som genererar hushållsavfall från sina verksamheter, där vi ibland hjälper dem att bortskaffa avfallet beroende på hyresavtalet. Bortskaffandet och avfallshanteringen sker ofta av kommunala avfallsbolag eller större avfallsentreprenörer. Vid renovering av befintliga fastigheter så generas byggavfall och spillmaterial som hanteras av byggentreprenören.

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.

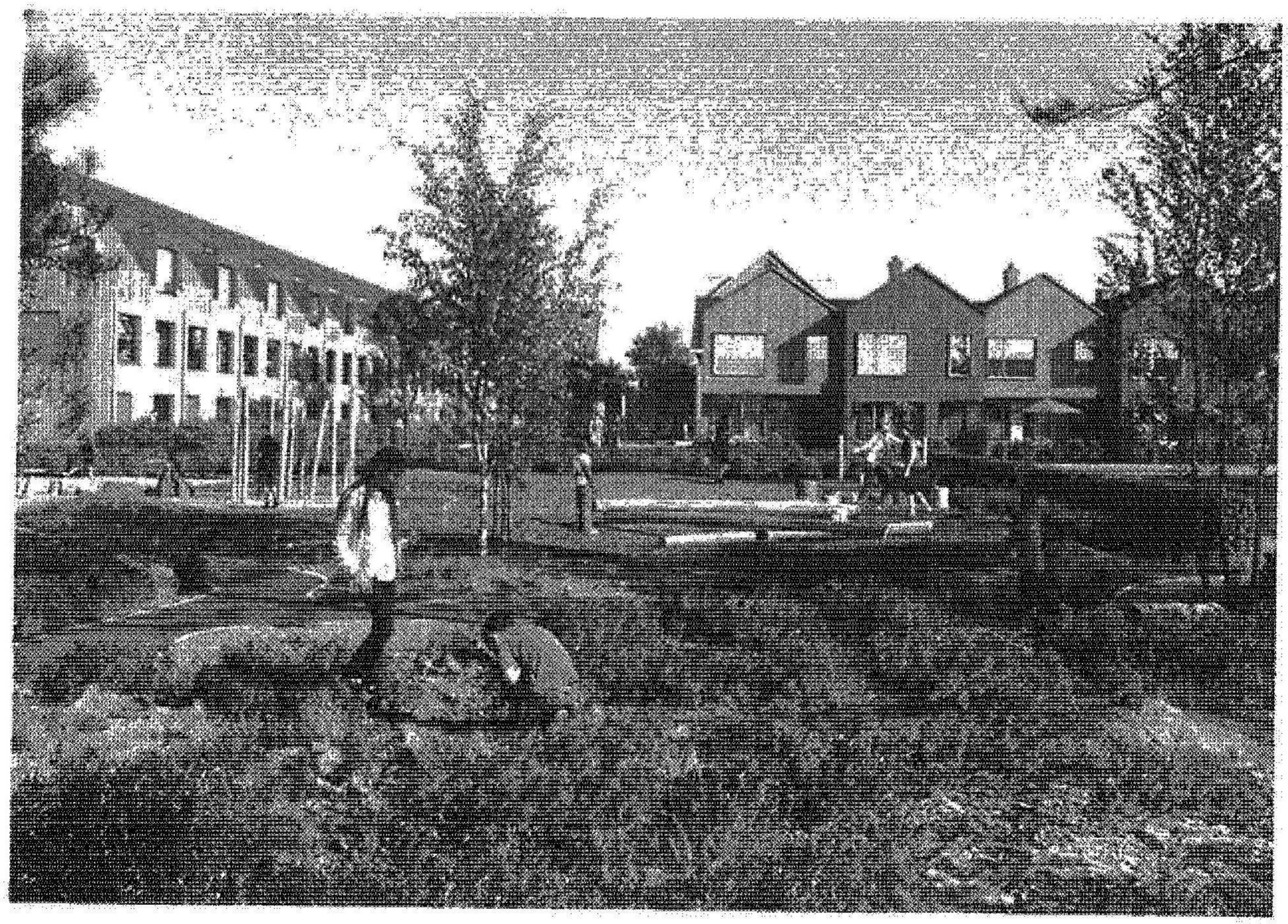
Vi har ambitionen är att öka andelen ingående material som är återanvänt och återvunnet, samt återanvända och återvinna mer av vårt avfall. Till en början kommer vi att fortsätta systematisera datainsamlingen av avfallsdata och börja följa upp på att våra avfalls- och byggentreprenörer hanterar avfallet från vår verksamhet på korrekt sätt. Därefter kommer vi att sätta tydliga målsättningar för återvinning och återanvändning, för att öka vår cirkularitet och minska vår negativa miljöpåverkan.

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 utebliva åtgärder.

För oss är det viktigt att förbättra den biologiska mångfalden i de områden som påverkas av vår 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 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 ogenomträngligt 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. För att hantera Genovas negativa påverkan i leverantörskedjan ser vi därför just nu över vilka krav som ställs på våra leverantörer och hur dessa krav ställs. Eventuella resultat av översynen



kommer att adresseras och om lämpligt implementeras i arbetet med våra leverantörer. Under 2022 kommer vi att vidareutveckla vårt arbete med att bidra till att öka den biologiska mångfalden där vi verkar, bland annat genom att öka vår förståelse för hur vi påverkar den biologiska mångfalden och identifera hur vi kan följa upp effekteran av vårt arbete.

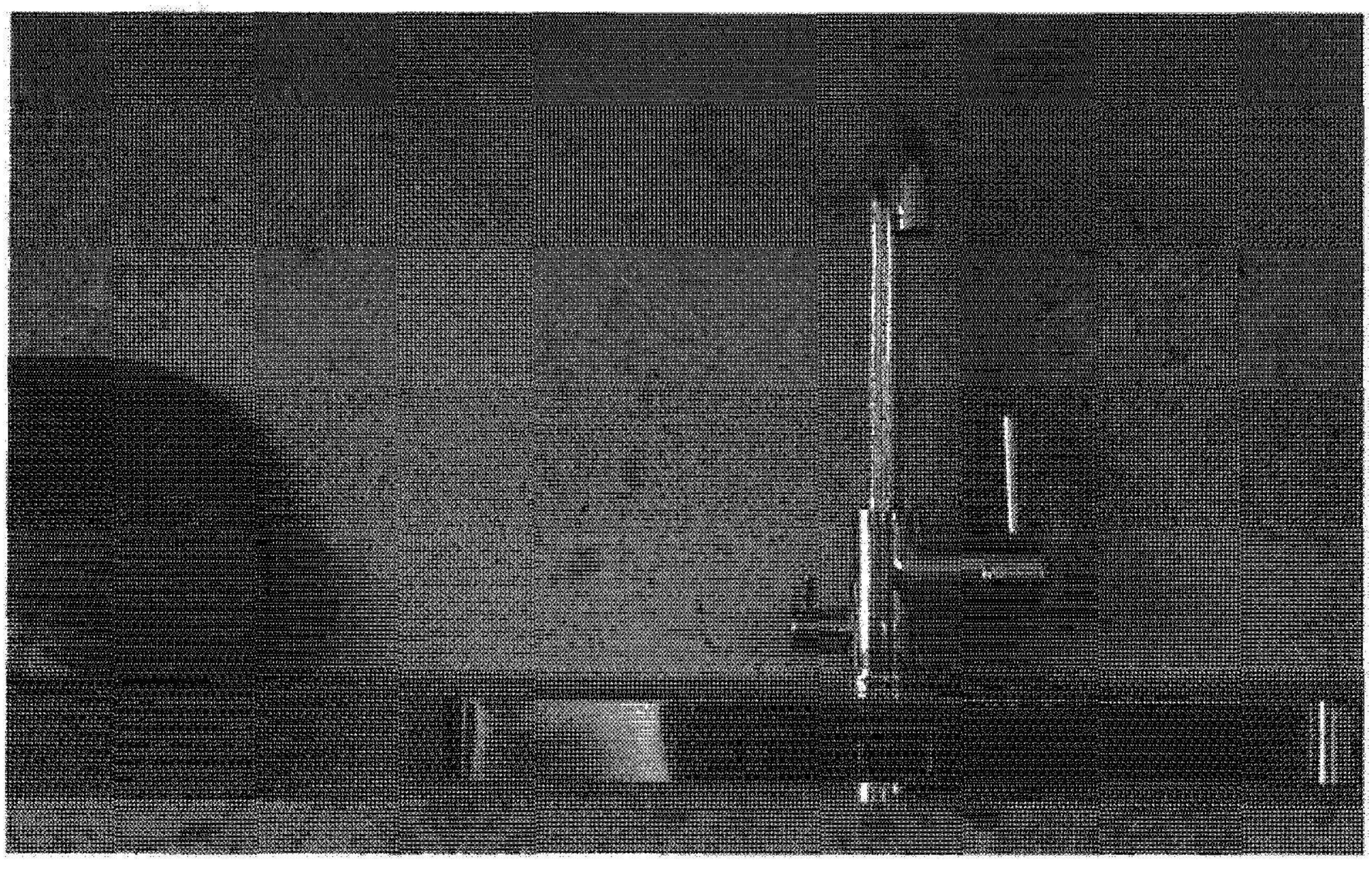
Vattenresurser

Vattenbrist förväntas bli ett allt vanligare problem i och med klimatförändringarna och 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.

Vår vattenförbrukning består främst av det vatten som våra hyresgäster använder i våra fastigheter. Eftersom vi bygger och förvaltar i tätbebyggda områden så är alla våra fastigheter är 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.

Genova bygger och förvaltar fastigheter i Sverige, främst i Knivsta, Uppsala, Stockholm och Lund. Det är viktigt att vi arbetar med vattenförsörjningen i dessa områden 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 så 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 oss. Nytt för 2021 är att vi har samlat in data för vattenförbrukning från våra fastigheter för att kunna följa upp på vår vattenrelaterade påverkan. Vi kommer framåt att etablera en årlig process för att förstå vår påverkan på lokala vattenresurser där vi verkar och identifiera lämpliga skyddsåtgärder. Vi kommer även under 2022 att fastställa konkreta målsättningar för att minska vår negativa påverkan lokala vattenresurser. Idag arbetar vi för att minska vattenförbrukningen genom olika initiativ, exempelvis installation av snålspolande toaletter, kranar i handfat och duschmunstycken.



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.

Genova utvecklar de platser där vi är verksamma utifrån ett helhetsperspektiv; från detaljplan till långsiktigt förvaltad fastighet. Vår målsättning 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. Under 2022 kommer vi att bryta ner det målet i delmål med tillhörande handlingsplan. 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. Vår ambition är att alltid 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.

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.

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. Mer om våra hållbarhetsrisker kan läsas under kapitlet hållbarhetsrisker.

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 ett mindre antal nyckelleverantörer som vi har en god dialog med. Inga incidenter i leverantörskedjan rörande hållbarhet har kommit till vår kännedom under 2021 och vi har inte gjort någon väsentlig förändring i vår leverantörskedja.

Vi har tagit fram en uppförandekod som innehåller regler och riktlinjer för hur Genova ska agera professionellt och etiskt i kontakter med leverantörer och entreprenörer. Vår målsättning är att ställa striktare hållbarhetskrav och etablera en process för att följa upp hållbarheten i vår leverantörskedja, vilket ska ske med utgångspunkt i en uppförandekod för leverantörer som vi ska ta fram under 2022.

Antikorruption

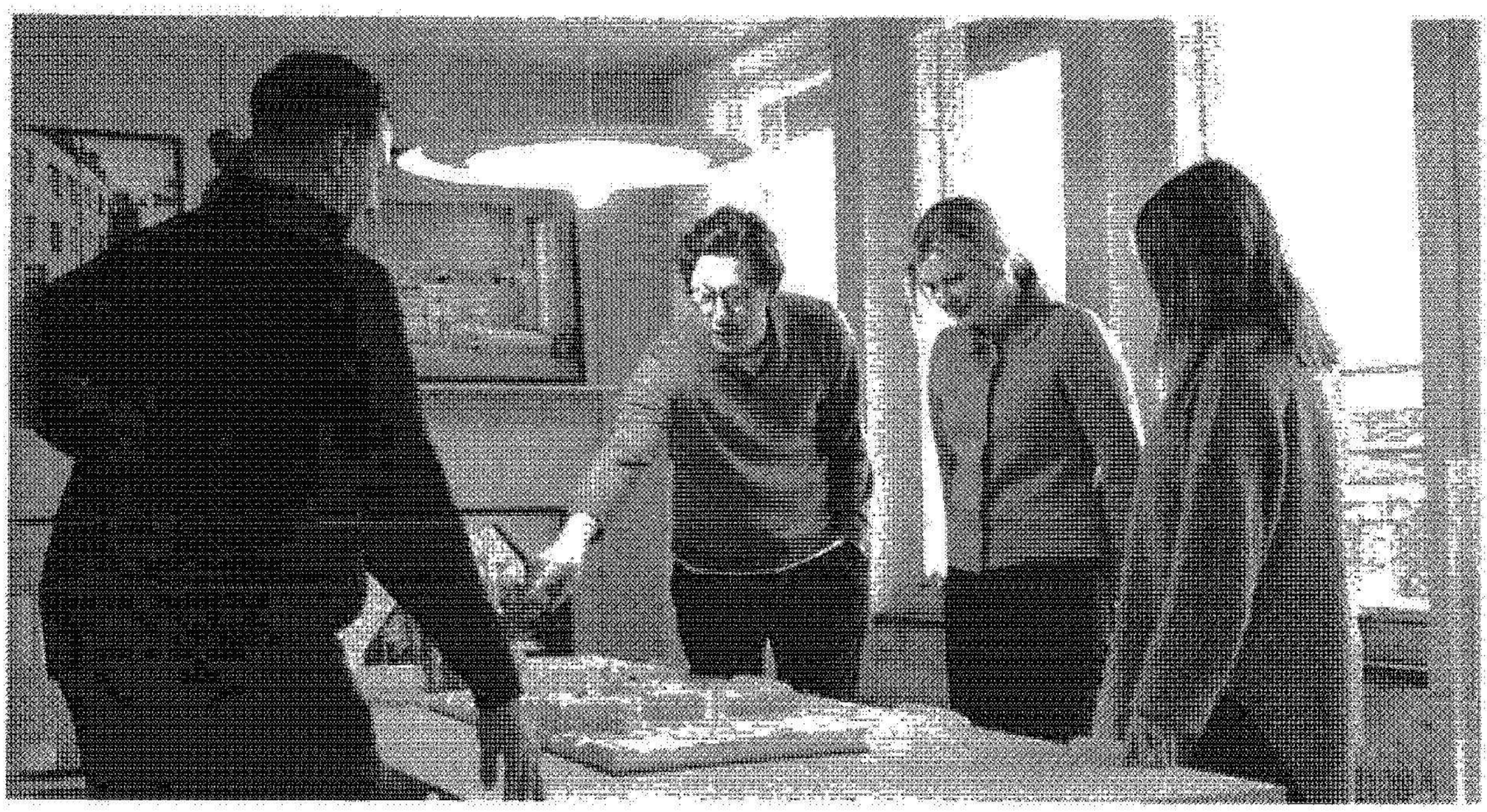
Byggbranschen är en av Sveriges mest korrupta branscher, där bland annat mutor och svartarbete vid byggnation är stora riskcr. Som aktör i byggbranschen berörs vi av konsekvenserna av den ekonomiska brottsligheten, och det är därför viktigt för oss att aktivt arbeta med anti-korruption. Detta gör vi till exempel genom att proaktivt arbeta för att skapa en företagskultur där etiska affärsmetoder och antikorruption ligger högt på agendan. Genova har även deltagit i en diskussion tillsammans med byggbranschen och banksektorn kring hur man ska kunna komma åt den ekonomiska brottsligheten, en dialog som kommer fortsätta under 2022.

Vi har som målsättning att motarbeta korruption i verksamheten och i våra affärsrelationer. Vi för dialog med våra leverantörer och ser för närvarande över hur vi kravställer 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 kommer vi att börja genomföra utbildningar i uppförandekoden för att säkerställa att dessa principer och förväntningar implementeras i och genomsyrar hela verksamheten.

Som en del av vårt förebyggande arbete mot korruption ser vi till att vara närvarande på byggarbetsplatser, samt har upprättat en visselblåsarfunktion, vilken möjliggör för medarbetare att anonymt rapportera potentiella oegentligheter som begåtts av ledningen inom Genova. Under 2021 har vi även fastställt en rutin för anmälan av överträdelser eller misstänka överträdelser av Genovas uppförandekod, vilken kommer att implementeras under 2022. Under 2021 har vi inte haft några rapporterade fall av korruption i verksamheten.

Professionell och personlig utveckling för våra medarbetare

För oss är det väldigt viktigt att våra medarbetare trivs, mår bra och utvecklas. Våra medarbetares välmående, engagemangs och kompetens är kritiskt för att vi ska kunna bedriva en välfungerande verksamhet. Vår målsättning är därför att bidra både till medarbetarnas



professionella och personliga utveckling. Det är medarbetarna kompetens som driver Genova framåt, varför vi uppmuntrar kompetensutveckling hos medarbetarna, som själva gärna får komma med önskemål och förslag på utvecklingsmöjligheter. Diskussionen sker sedan i samband med det årliga medarbetarsamtalet som hålls med samtliga medarbetare, där både den aktuella arbetssituationen och vilka mål som ska stå i fokus till nästa samtalstillfälle avhandlas.

Vi har även implementerat ett verktyg för att förbättra genomförande och uppföljning av utvecklingssamtalen, vilket är en process som kommer fortsättas att utvecklas framåt. Årligen hålls också lönesamtal med samtliga medarbetare, där principerna för lönesättning och löneutveckling presenteras och motiveras. Under 2021 har samtliga medarbetare har haft utvecklingssamtal.

Jämställd, mångfald och inkludering

Jämställdhet, mångfald och inkludering är områden som bygg-och fastighetsbranschen 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. Vi ser att vissa framsteg gjorts inom vårt jämställdhetsarbete då vi idag har 43 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 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. Vår ambition är att under den kommande tiden formalisera processer som rör både jämställdhet, mångfald och personalfrågor. Under 2021 så har inga fall av diskriminering rapporterats.

Kundintegritet

Kundintegritet och skydd av personuppgifter är viktigt för alla verksamheter som hanterar personuppgifter. Vi har väl etablerade processer för att skydda våra kunders integritet. Idag hanterar inte vi 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 2021 har inga brister i hanteringen eller förlust av kunddata identifierats.

Grönt finansiellt ramverk

I december 2020 utformade Genova ett 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 och 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 procentunder 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

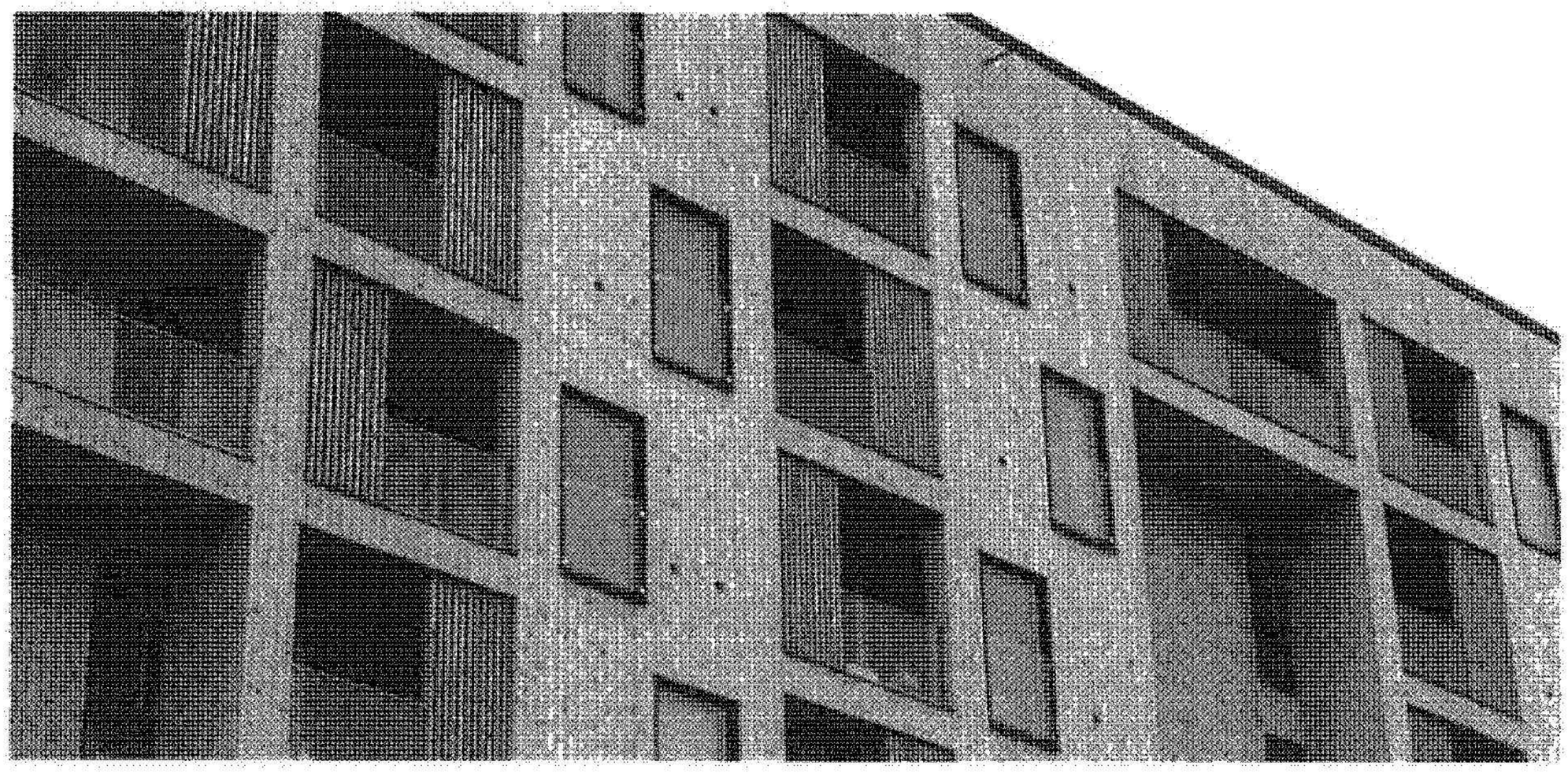
För att säkerställa transparens mot investerare och andra intressenter rapporterar Genova kontinuerligt på händelser relaterade till det gröna ramverket tills den totala likviden är använd. Rapporten publiceras årligen och täcker följande områden:

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 (tCO2e)
- Typ av byggnadscertifikat inkl. nivå (såsom Miljöbyggnad Silver och BREEAM Very Good)

Energieffektivisering

- Energibesparing per kvm
- Beräknad årlig reducering eller undvikande av växthusgaser (tCO2e)

Klimatvänliga transportmedel

- Beräknad årlig reducering eller undvikande av växthusgaser (tCO2e)

Användning av grön finansiering

Genova har totalt emitterat 1021 SEKm, varav 621 SEKm under 2021 inom vårt gröna finansieringsramverk 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)	2021
Projektutveckling	187
Helägda fastigheter	832
Totalt	**1019**

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		
Totalt		**750**	**700**	**1450**
Inlösen preferensaktier				-430
Totalt				**1020**

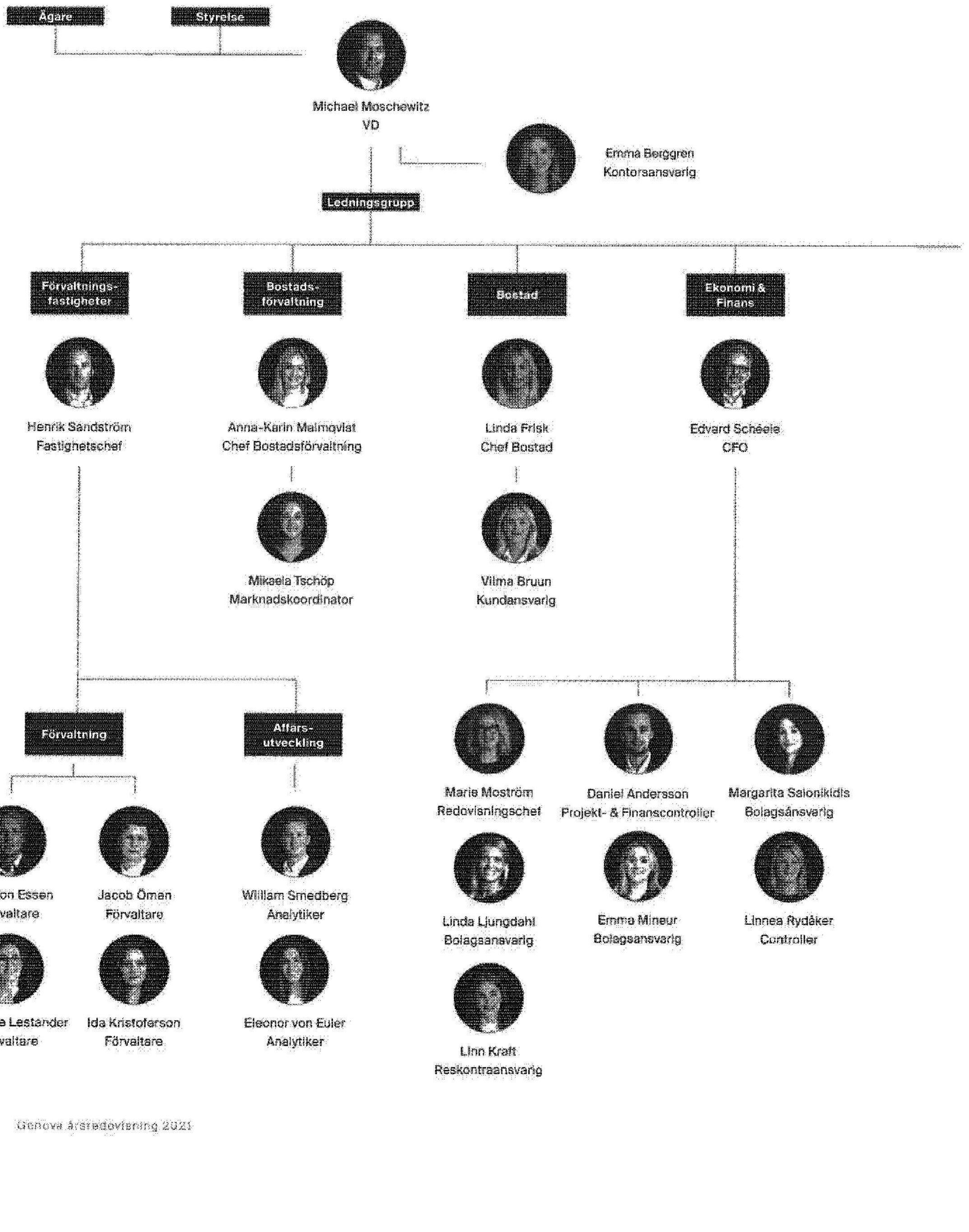
Påverkansindikatorer

Påverkansindikatorer 2021[1,2]	
Energiförbrukning (kWh/kvm)	156,9
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

Genovas medarbetare



20 16

Antal kvinnor **Antal män**

Stads-utveckling



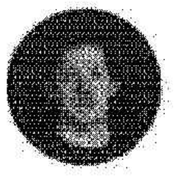
Anna Molén
Chef Stadsutveckling



Beatrice Robbe
Projektledare



Malin Ronnebro
Projektledare



Niklas Schönning
Projektledare

Projekt-utveckling



Henrik Raspe
Chef Projektutveckling

Projekt-chefer



Johan Gustafsson
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

Marknad/ Projekt

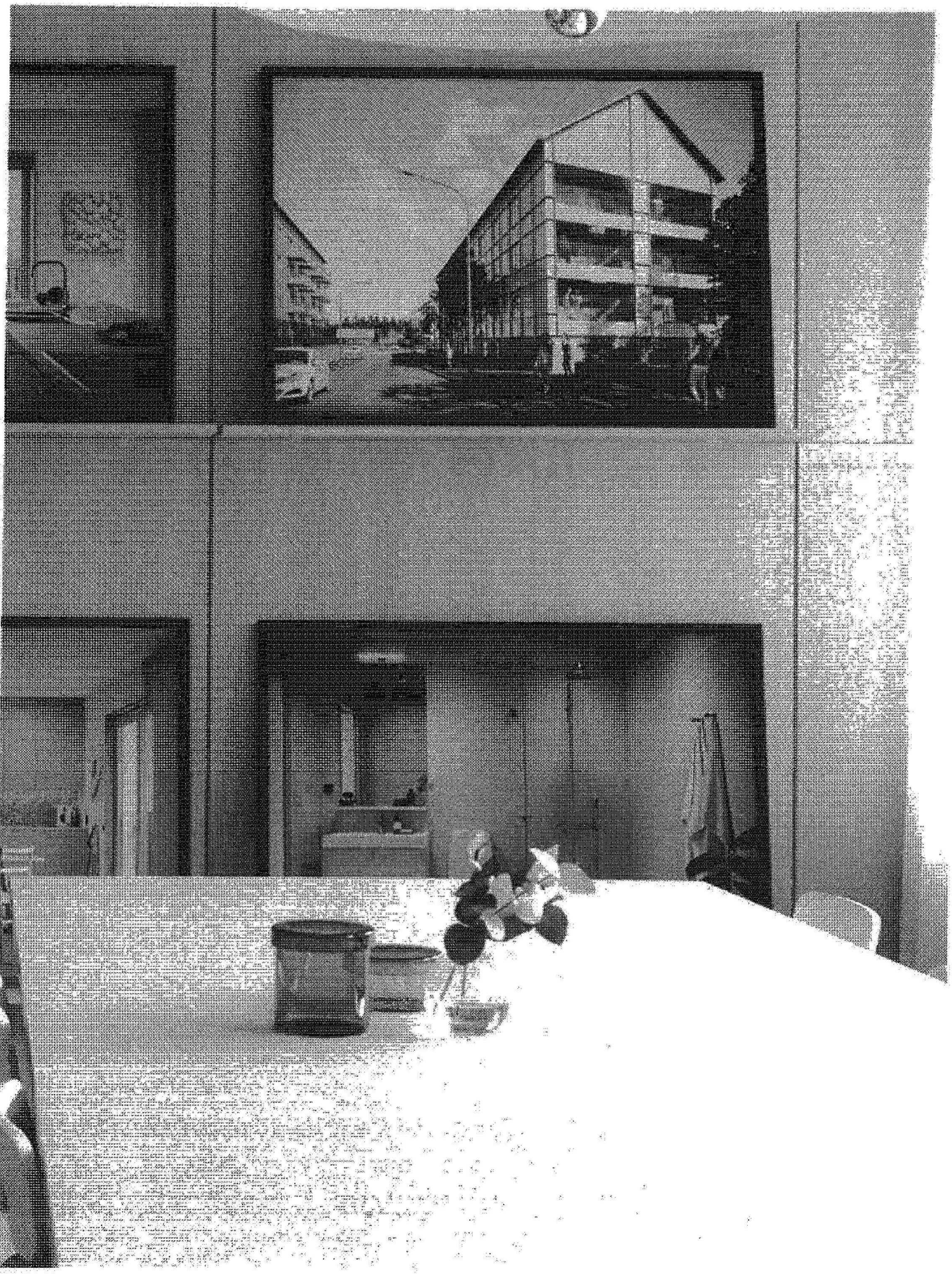


Madeleine Nilsson
Projektledare



Niklas Ekenman
Projektledare

Finansiering och styrning



Stabilitet med god intjäning

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

Finansiering

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

För att skapa förutsättningar för goda finansieringsmöjligheter har Genova etablerat relationer med flera motparter bland de stora bankerna men Genova är även närvarande på kapitalmarknaden via preferensaktier och obligationer. Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en 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.

Den 28 september 2021 fattade Genova Property Group beslut om att genomföra en riktad nyemission av 2,4 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 120 kronor per stamaktie riktad till institutionella investerare. Genom den riktade nyemissionen tillfördes Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader.

Inlösen av preferensaktier

I maj beslutade årsstämman i Genova om inlösen av samtliga preferensaktier i bolaget med stöd av inlösenförbehåll i bolagsordningen. Som avstämningsdag för inlösen fastställdes 9 juni 2021. Den 7 juni var sista dag för handel i Genovas preferensaktie.

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 våra gröna finansiering på sidan 62.

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.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 3 665,9 Mkr (2 647,8) och soliditeten till 37,9 procent (39,0).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 077,3 Mkr (2 883,0), vilket motsvarar en ökning med 41 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 3 274,7 Mkr (2 364,6), vilket motsvarar en ökning med 38 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie uppgick till 78,01 kronor per stamaktie (59,75).

Under året har Genova emitterat hybridobligationer om totalt 700,0 Mkr vilket tillfört koncernen 684,8 Mkr efter emissionskostnader. Hybridobligationerna med tillhörande räntebetalningar redovisas inom eget kapital. Under året har Genova också genom en riktad nyemission emitterat 2,4 miljoner stamaktier till en teckningskurs om 120 kr per stamaktie. Emissionen tillförde bolaget 279 Mkr efter emissionskostnader.

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 december 2021 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 5 233 Mkr (3 534) vilket motsvarade en belåningsgrad om 61,8 procent (58,2) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,0 procent (2,7 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 31 december 2021 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 37,9 procent (39,0).

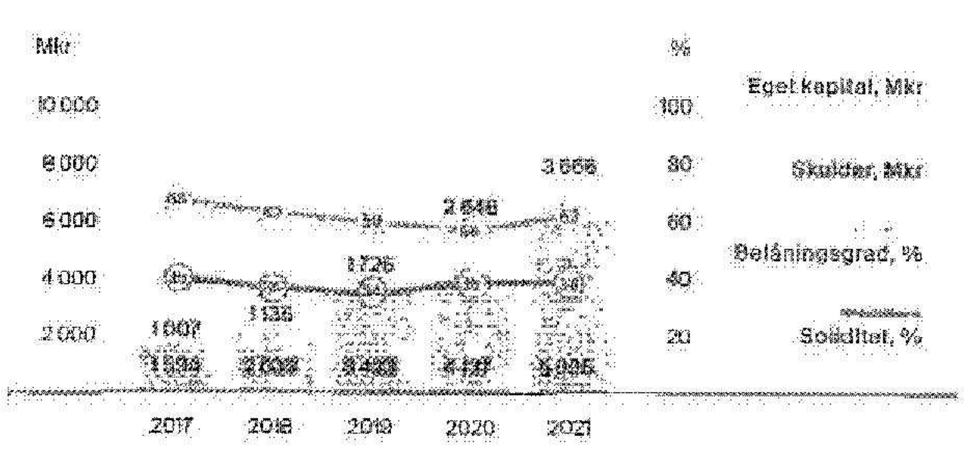
Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2021 uppgick till 3 958 Mkr (2 559) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens länefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2021 till 2,1 år (3,0). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

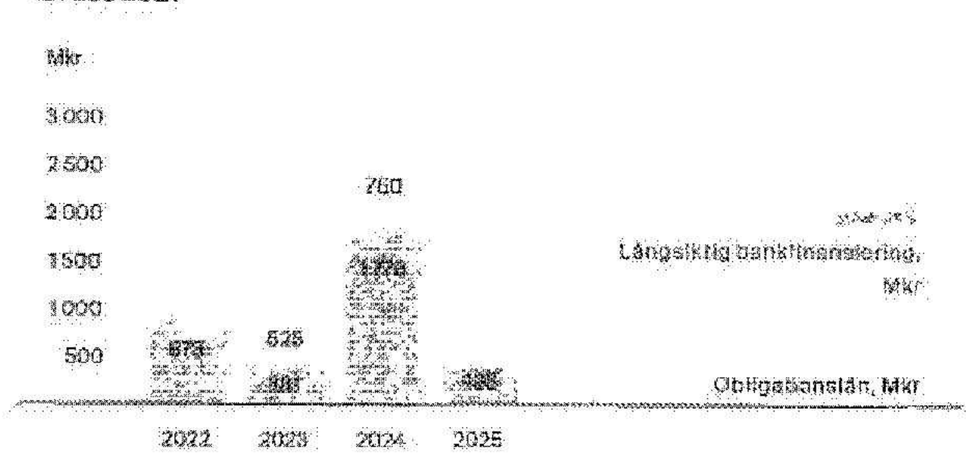
Inom 12 månader från bokslutsdatum förfaller totalt 873 Mkr avseende under 2021 förvärvade fastigheter. Långsiktig finansiering med motsvarande belopp är redan avtalad och börjar löpa efter genomförda interna fusioner. Den redan avtalade finansieringen har också en positiv effekt på angiven kapitalbindningstid. Totalt outnyttjade faciliteter vid årets slut i form av revolverande krediter och checkräkning uppgick till 435 Mkr. Utöver dessa faciliteter är 679 Mkr av beviljade byggnadskredit ännu ej utnyttjade.

I augusti emitterade Genova framgångsrikt ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 250 Mkr med löptid till 9 september 2024 under sitt utestående ramverk om totalt 750 Mkr. De gröna ytterligare obligationerna emitterades till ett pris

Kapitalstruktur
31 dec 2021



Kreditförfallostruktur
31 dec 2021



om 101 procent av nominellt belopp motsvarande en kupong om 3-månaders STIBOR plus ca 415 baspunkter. I oktober emitterats ytterligare 100 Mkr till ett pris om 101,5 procent av nominellt belopp motsvarande en kupong om 3-månaders STIBOR plus ca 395 baspunkter. Efter emissionerna är ramverket om 750 Mkr fullt utnyttjat. Erhållna medel är använda i enlighet med Genovas gröna finansiella ramverk och de gröna obligationerna handlas vid Nasdaq Stockholm på listan för hållbara obligationer.

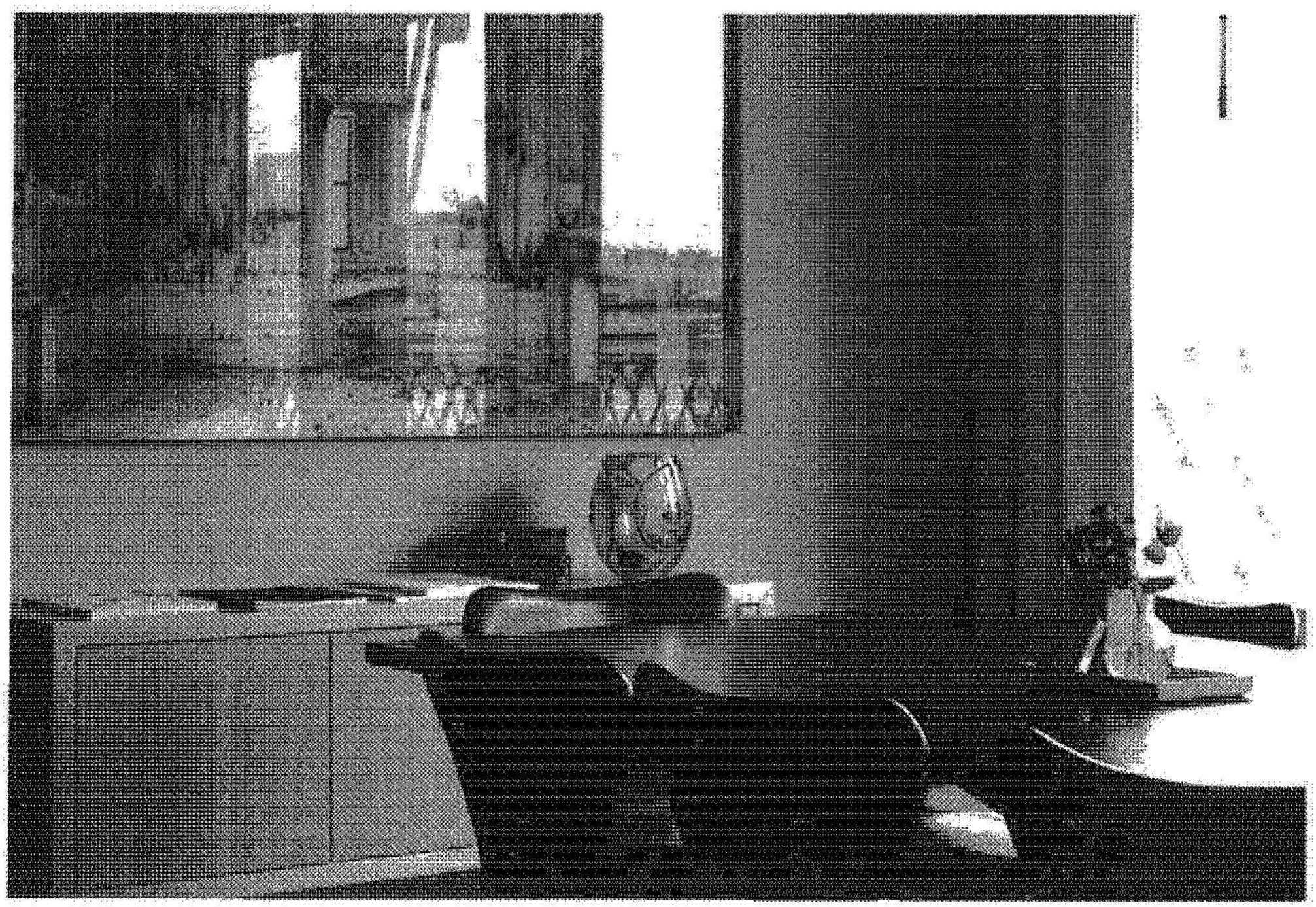
Räntederivat

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

Finanspolicy

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

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



Risker och riskhantering

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

Marknadsrelaterade risker

Makroekonomiska faktorer

Beskrivning

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

Hantering

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

Geografiska risker

Beskrivning

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

Hantering

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

Politiska beslut

Beskrivning

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

Hantering

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

Möjligheten att få avsättning för fastigheter och bostäder

Beskrivning

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

Hantering

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Beskrivning

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

Hantering

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

Verksamhetsrelaterade risker

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Beskrivning

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

Hantering

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

Hyresintäkter

Beskrivning

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

Hantering

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

Projektrisker

Beskrivning

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

Hantering

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

Avtalsbrott av entreprenör

Beskrivning

I Genovas projektutveckling finns en risk att anlitade entreprenörer inte efterlever gällande avtal avseende kostnad, tid och kvalitet. Risken utgörs främst av finansiellt instabila och opålitliga entreprenörer eller underleverantörer. Genova kan drabbas som en konsekvens av bristande underlag i upphandlingsprocessen, otydliga avtal eller avsaknad av avtal. Uppföljning av pågående projekt kan vara bristfällig. Konsekvenserna kan bli försenade eller 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 av bolaget att lämpliga investeringsobjekt finns tillgängliga på rimliga prisnivåer.

Hantering

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

Tekniska och miljömässiga risker

Beskrivning

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

Hantering

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

Beroende av nyckelpersoner och övriga anställda

Beskrivning

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

Hantering

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

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 ekonomiska konjunktur, politiska beslut, otydliga avtal eller avsaknad av avtal samt bristande underlag i upphandlingsprocessen. Detta kan leda till försenade eller inställda fastighetsprojekt, 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 en regelbunden framåtblickande omvärldsanalys 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.

Finansiella risker

Ränterisk

Beskrivning

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

Hantering

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

Finansieringsrisk

Beskrivning

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

Hantering

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

Finansiella åtaganden

Beskrivning

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

Aktier och ägarförhållanden

Genova hade fram till den 7 juni 2021 två aktieslag – stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna och preferensaktierna noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020 och preferensaktierna var desslörinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan den november 2015. Den 7 juni 2021 avnoterades preferensaktierna från Nasdaq Stockholm.

Genova hade vid årets slut totalt 41 976 966 stamaktier fördelat på totalt 2 386 aktieägare. Sista betalkurs för stamaktien den 30 december 2021 uppgick till 138,80 kr. Varje stamaktie 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.

I oktober ingick Genova avtal med ABG Sundal Collier om att ABG Sundal Collier ska agera likviditetsgarant för Genovas aktie. Syftet är att främja aktiens likviditet och åtagandet påbörjades den 20 oktober 2021. 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

I september genomförde Genova en riktad nyemission av 2,4 miljoner nya aktier till en teckningskurs om 120 kronor per aktie, riktad till institutionella investerare. Genom den riktade nyemissionen tillfördes Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader. Den riktade nyemissionen av stamaktier genomfördes för att delfinansiera förvärvet av 50 procent av Järngrinden AB. Investerarna i den riktade nyemissionen utgörs av ett antal svenska och internationella institutionella investerare.

Inlösen och avnotering av preferensaktier

Den 7 maj 2021 beslutade årsstämman i Genova Property Group om inlösen av samtliga preferensaktier i bolaget med stöd av ett inlösenförbehåll i bolagsordningen. Som avstämningsdag för inlösen fastställdes den 9 juni 2021. Sista dag för handel i Genovas preferensaktier på Nasdaq Stockholm var den 7 juni 2021.

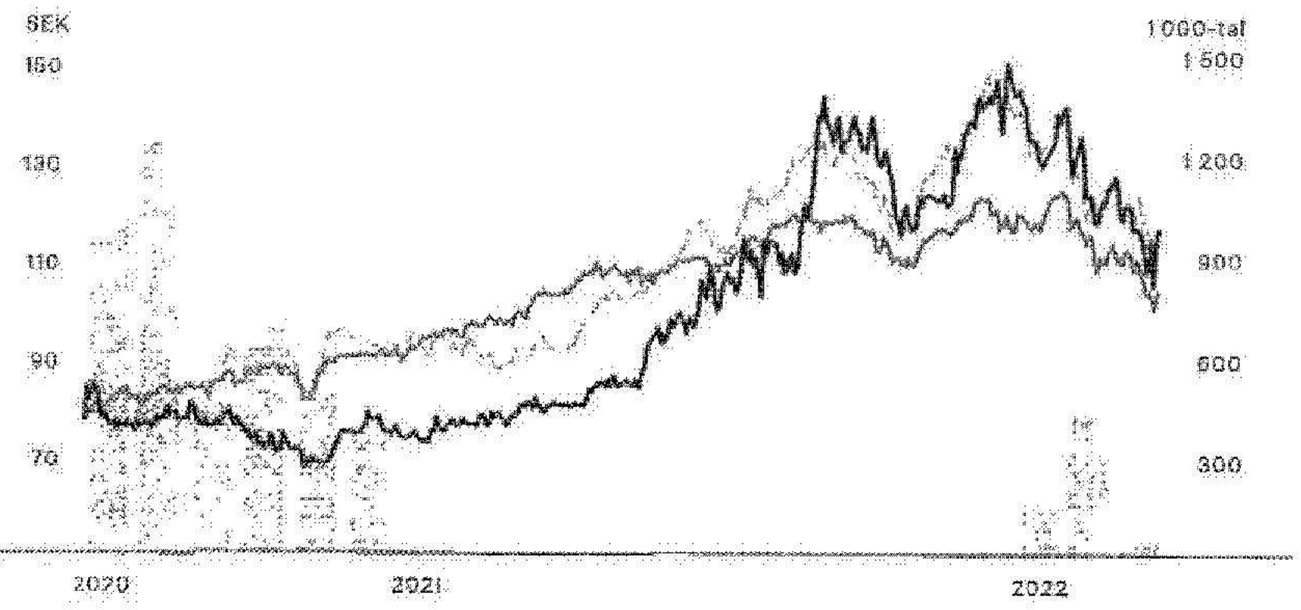
Utdelningspolicy

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 stamaktier. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktierna uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet hänförligt till stamaktier.

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

Stamaktien



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

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).

Aktieägare

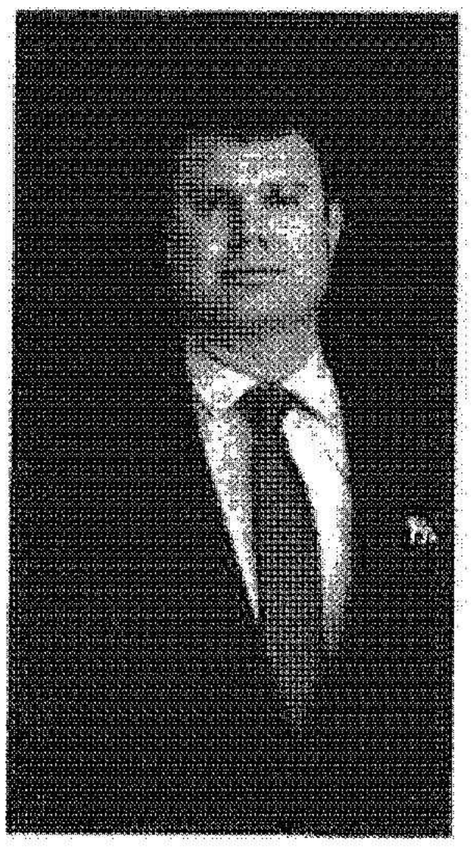
31 december 2021

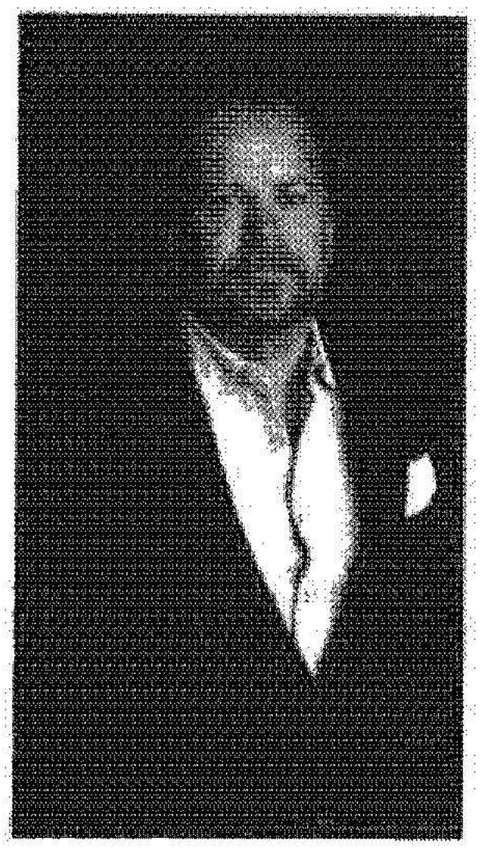
Namn	Antal stamaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	42,44	42,44
Andreas Eneskjöld (via bolag)	8 111 429	19,32	19,32
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 126 522	9,83	9,83
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	5,12	5,12
Capital Resarch and Management	2 126 731	5,07	5,07
Skandia Fonder	2 080 244	4,96	4,96
Lancelot Asset Management	1 085 875	2,59	2,59
Enter Fonder	1 079 548	2,57	2,57
Avanza Pension	866 315	2,06	2,06
SEB Investment Management	678 178	1,62	1,62
BNP Paribas	501 965	1,20	1,20
IKC Fonder AB	184 000	0,44	0,44
Handelsbanken fonder	180 987	0,43	0,43
Summa övriga ägare	989 635	2,36	2,36
Summa	**41 976 966**	**100,00**	**100,00**

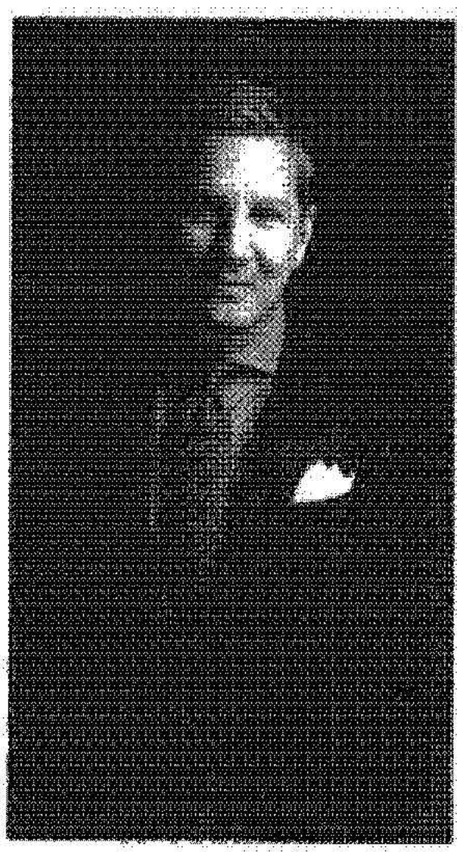
Aktiekapitalets utveckling per den 31 december 2021

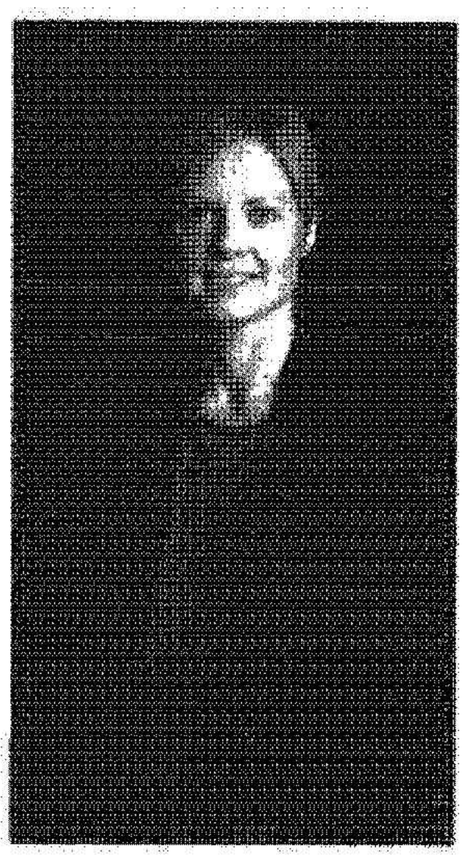
Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal stamaktier	Ändring av antal preferensaktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde (kr)
2011	Nybildning	50 000	-	50 000	50 000	50 000	1
2015	Nyemission	450 000	-	500 000	450 000	500 000	1
2016	Aktiesplit 100:1	49 500 000	-	50 000 000	-	500 000	0,01
2015	Nyemission	-	1 750 000	51 750 000	17 500	517 500	0,01
2015	Nyemission	-	50 000	51 800 000	500	518 000	0,01
2016	Nyemission	-	1 200 000	53 000 000	12 000	530 000	0,01
2019	Nyemission	-	1 000 000	54 000 000	10 000	540 000	0,01
2019	Riktad nyemission	11 443 932	-	65 443 932	114 439	654 439	0,01
2020	Fondemission	-	-	65 443 932	654 439	1 308 878	0,01
2020	Indragning	-30 721 966	-	34 721 966	-654 439	654 439	0,02
2020	Fondemission	-	-	34 721 966	40 971 920	41 626 359	1,18
2020	Nyemission	8 855 000	-	43 576 966	10 666 000	52 292 359	1,20
2021	Inlösen preferensaktier	-	-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

Styrelse









Mikael Borg

Styrelseordförande sedan 2019

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

Arbetslivserfarenhet: Advokat och delägare vid Gernandt & Danielsson sedan 2009 och mer än 15 års erfarenhet av brett affärsjuridiskt arbete i en rad branscher, bland annat inom privat och publik M&A samt debt och equity capital markets, även stor erfarenhet av att biträda bolag inom den finansiella sektorn. Uppdrag som styrelsesekreterare i privata och börsnoterade bolag.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Gernandt & Danielsson Advokatbyrå AB, Åleven Group AB och Eltrium AB. Styrelseledamot i Mirovia Holding AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 75 000 stamaktier genom MLBG Advokat AB.

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

Micael Bile

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1962, utbildad fastighetsmäklare, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: Grundare av Genova Property Group och Skeppsholmen fastighetsmäkleri.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Tranviks udde AB med dotterbolag.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 17 814 999 stamaktier (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.

Arbetslivserfarenhet: VD i Genova Property Group mellan 2014 till och med september 2017. Grundare, majoritetsägare och tidigare VD i Nordier Property Group AB, nu Novier AB. Grundare av Holocen AB, Manacor Group AB och Manacor Capital AB samt Stadsnyckeln AB. Har varit partner vid Newsec AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Manacor Group AB (samt uppdrag i dotterbolag) och Manacor Capital AB..

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 8 111 429 stamaktier (genom helägda bolaget Manacor Group AB).

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

Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2017

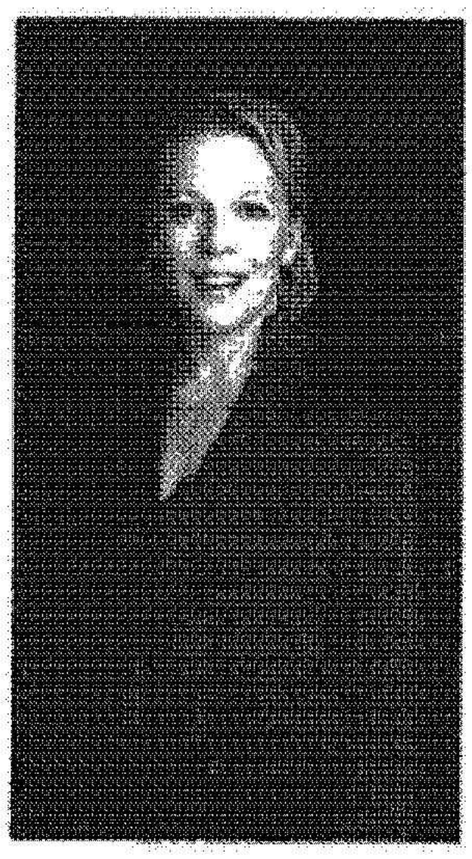
Född 1976, civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. CIO vid Areim AB.

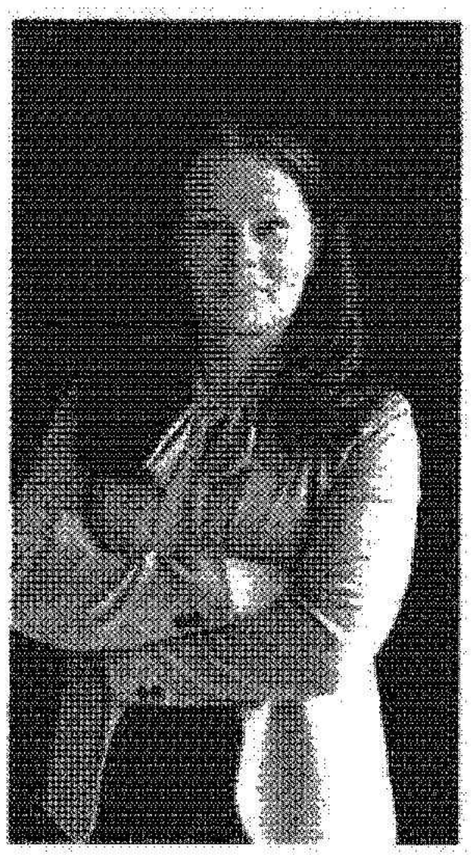
Arbetslivserfarenhet: Tidigare Project Manager vid Newsec AB, Associate Director vid JLL Cross Boarder Capital Markets och Partner vid Tenzing AB samt CIO för Castellum AB.

Övriga uppdrag: CIO vid Areim AB (samt uppdrag i dotterbolag). Styrelseordförande i HAM Nordic AB. Styrelseledamot i Magnolia 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 på Stanford University Graduate School of Business. Medgrundare till ABC Labs och arbetande styrelseordförande i Cellcolabs AB och aktiv som ängelinvesterare i health tech-startups.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare VD för Stockholms Handelskammare, Timbro och Brunswick Group (BRNSWK Nordic AB), delägare i Prime PR samt styrelseledamot i Internationella Engelska Skolan, Svenska Jägareförbundet, Trafikverket, Business Sweden och Pop House A samt tidigare ledamot i Arlandarådet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Ethos International AB och Cellcolabs AB. Styrelseledamot i Arlandastad Group AB (publ), Silver Life AB, ABC Labs AB och Sveab Holding AB. Ledamot i Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA).

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 1 886 stamaktier.

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

Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2021

Född 1961, civilekonom, Handelshögskolan, Göteborg.

Arbetslivserfarenhet: Mer än 30 års erfarenhet från ledande befattningar främst inom fastighet, bank och finans samt offentlig sektor. Styrelsearbete i börsnoterade och statligt och privat ägda bolag samt rådgivning till ägare och styrelser i privata bolag med tillväxtstrategi.

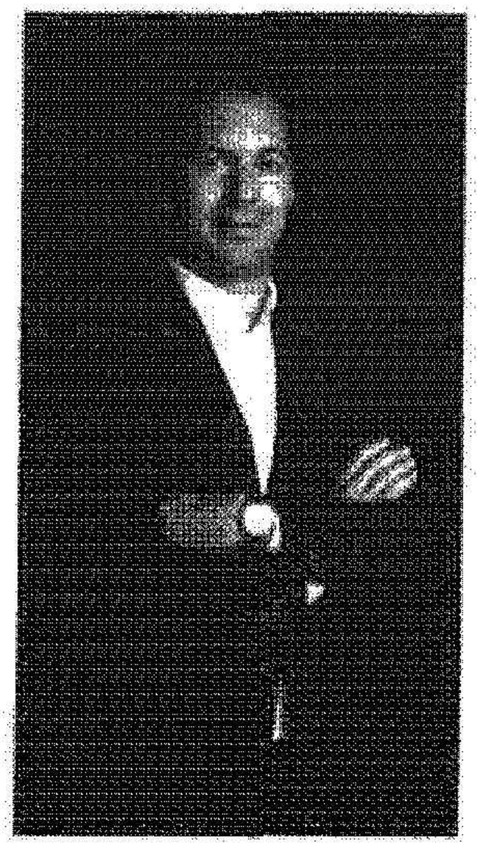
Övriga uppdrag: Styrelseordförande samt ordförande i investerings-, och ersättningsutskottet i Jernhusen AB, styrelseordförande i RO-gruppen Förvaltning AB, Inhouse Tech i Göteborg AB, styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet i Fabege AB samt styrelseledamot i Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 1 500 stamaktier.

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

Uppgifter om aktieinnehav per den 25 mars 2022.

Ledande befattningshavare



Michael Moschewitz

VD

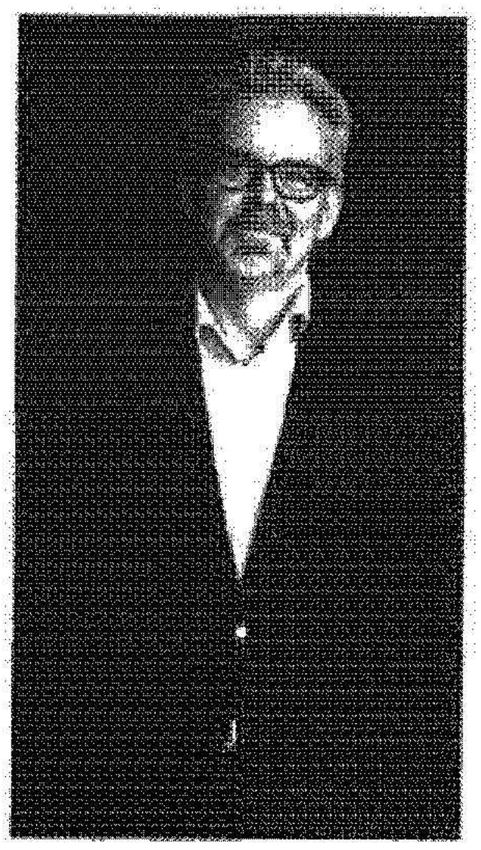
Anställd sedan 2014. VD sedan oktober 2017.

Född 1980.

Arbetslivserfarenhet: 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): 2 150 538 stamaktier (ägda via bolag) och 69 000 teckningsoptioner.



Edvard Schéele

CFO

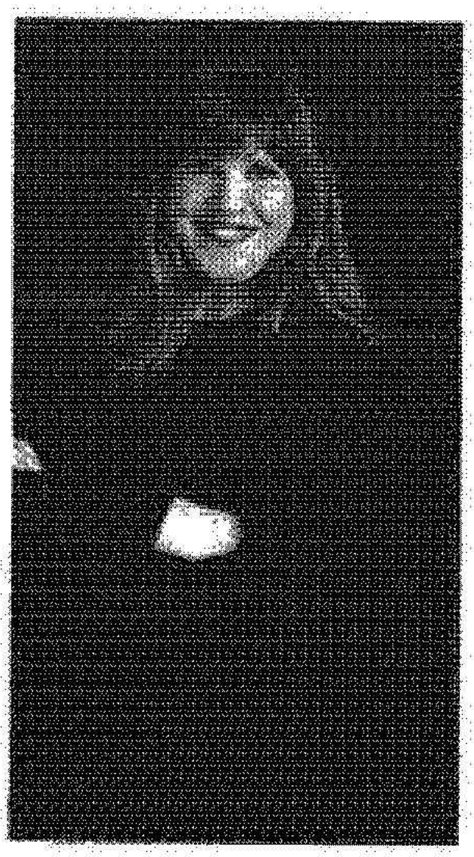
Anställd sedan 2014.

Född 1970.

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

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

Aktieägande i bolaget (inkl närstående): 24 500 stamaktier (ägda via bolag) och 44 000 teckningsoptioner.



Anna Molén

Chef Stadsutveckling

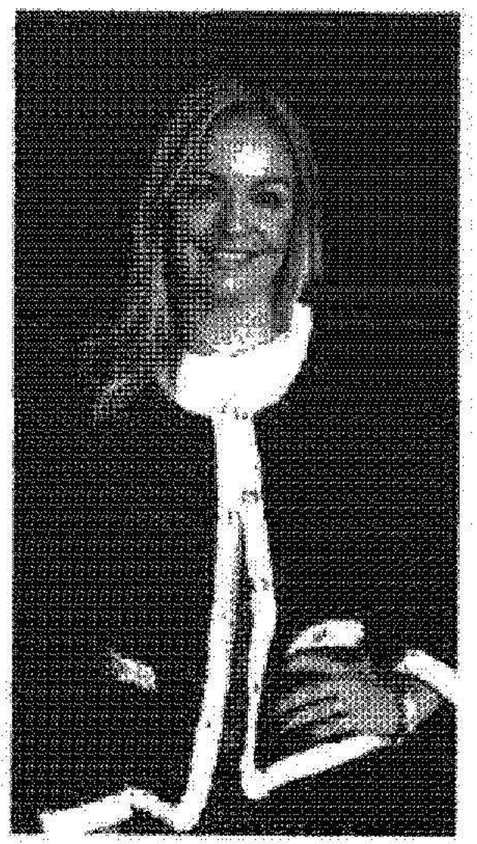
Anställd sedan 2018.

Född 1979.

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

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

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



Anna-Karin Malmqvist

Chef Bostadsförvaltning

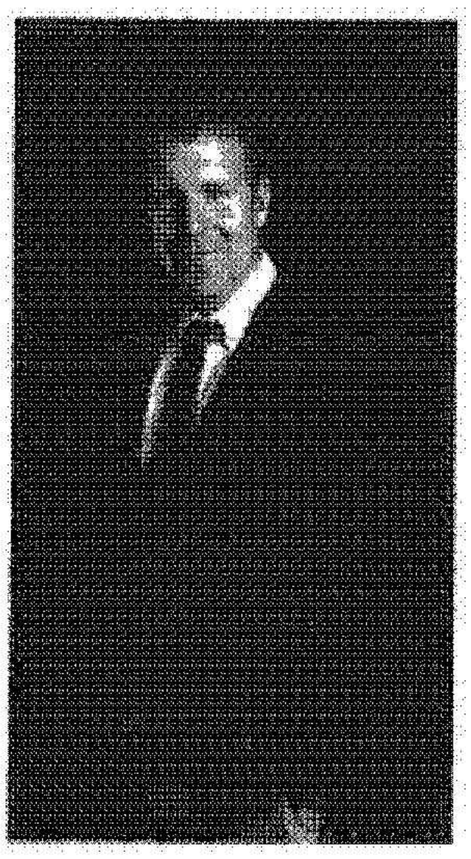
Anställd sedan 2021

Född 1988.

Utbildning och 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 stamaktier och 10 000 teckningsoptioner.



Henrik Raspe

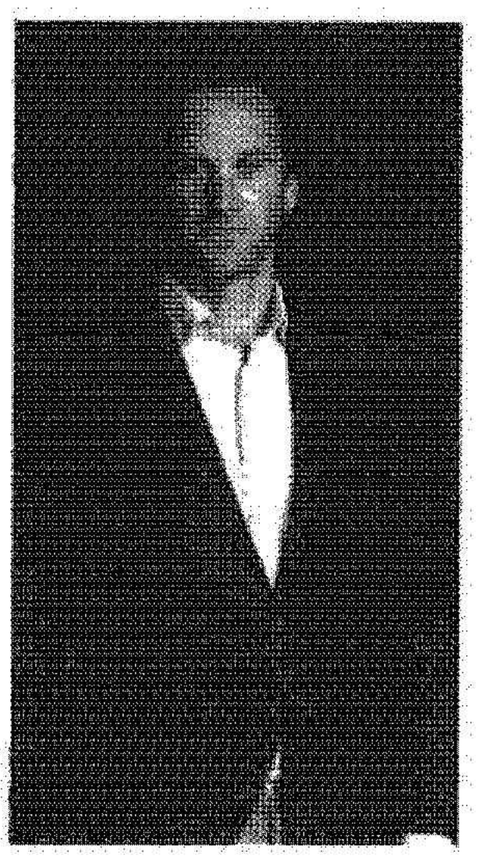
Chef Projektutveckling

Född 1973.

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

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

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



Henrik Sandström

Chef Fastigheter

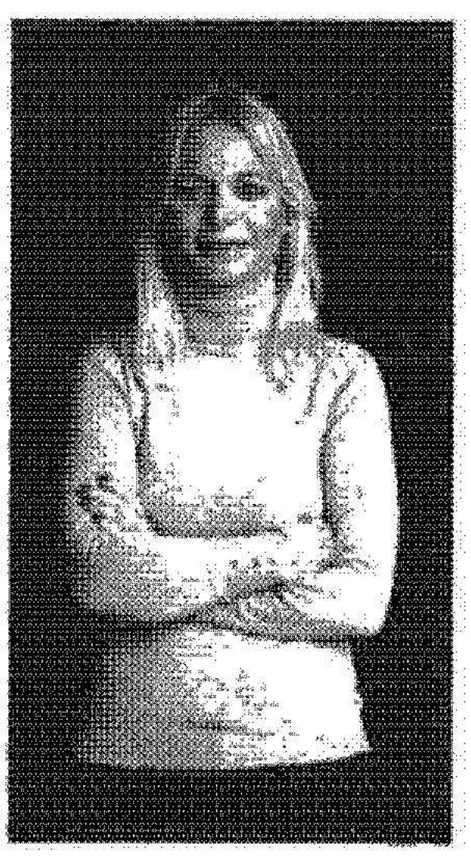
Anställd sedan 2017.

Född 1976.

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

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

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



Linda Frisk

Chef Bostad

Anställd sedan 2017.

Född 1975.

Utbildning och bakgrund: Nyproduktionsansvarig samt administrativ chef på Svensk Fastighetsförmedling och senast försäljningschef nyproduktion på Fastighetsbyrån Stockholm

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseuppdrag åt bostadsrättsföreningar.

Aktieägande i bolaget (inkl närstående): 0

REVISOR

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

Uppgifter om aktieinnehav per den 25 mars 2022.

Bolagsstyrningsrapport

Introduktion

Styrelsen för Genova Property Group AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 31 mars 2022 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Denna bolagsstyrningsrapport har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2021.

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

Svensk kod för bolagsstyrning

Genova är ett svenskt publikt aktiebolag som har sina stamaktier noterade på Nasdaq Stockholm sedan den 30 juni 2020. Genovas preferensaktier, som var noterade på Nasdaq Stockholm sedan den 12 juni 2020 och dessförinnan på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan den 20 november 2015, avnoterades i juni 2021.

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 2021 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 2021 till 50 372 359 kronor fördelat på 41 976 966 stamaktier med ett kvotvärde om 0,02 kronor.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 800 000 kronor och högst 163 200 000 kronor uppdelat på lägst 34 000 000 och högst 136 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två slag: stamaktier och preferensaktier. Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie och preferensaktier har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Bolagsordningen konstituerar att om, och så länge, preferensaktiekvoten överstiger 0,45, eller skulle komma att överstiga 0,45/1 efter emission av ytterligare preferensaktier, så får inte beslut fattas om emission av ytterligare preferensaktier. Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Mer information om bolagets aktier och dess aktieägare återfinns på sidorna 76–77.

Nyemissioner

Den 28 september 2021 fattade Genova Property Group beslut om att genomföra en riktad nyemission av 2,4 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 120 kronor per stamaktie riktad till institutionella investerare. Genom den riktade nyemissionen tillfördes Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader. Investerarna i den riktade nyemissionen innefattade svenska och internationella institutioner, däribland Länsförsäkringar, Enter Fonder, Capital Group, Skandia och Henderson. Genova har använt nettolikviden från den Riktade Nyemissionen till att delfinansiera förvärvet av 50 procent av aktierna i Järngrinden AB ("Järngrinden"), inklusive två köpoptioner att förvärva ytterligare 50 procent av aktierna inom fem respektive sju år ("Förvärvet"). Skälet till att avvika från aktieägarnas företrädesrätt genom att genomföra en riktad nyemission var att det var en förutsättning för att kunna genomföra Förvärvet av Järngrinden att Genova anskaffade nödvändigt kapital för delfinansiering av Förvärvet skyndsamt, vilket möjliggjordes genom den snabbare och kostnadseffektivare kapitalanskaffningsprocess som en riktad emission utgör. I tillägg bedömde styrelsen det som positivt att Genovas institutionella ägarbas ökades,

vilket också bedömdes vara positivt för aktiens likviditet. Styrelsens samlade bedömning var således att skälen för att genomföra nyemissionen med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt övervägde skälen som motiverar huvudregeln att nyemissioner ska genomföras med företrädesrätt för aktieägarna och att en nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt därmed låg i Genovas och alla aktieägares intresse.

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.

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 fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolagets senast den dag som anges i kallelsen. Denna dag får inte vara lördag, söndag, allmän helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta på bolagsstämman, utöver att informera bolaget begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget

namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Aktieägare bör informera sina förvaltare i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare ska också anmäla eventuella biträden på det sätt som anges ovan.

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

Initiativ från aktieägare

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

Årsstämman den 7 maj 2021

Årsstämma i Genova hölls den 7 maj 2021 i Stockholm. Årsstämmans beslut sammanfattas nedan och beskrivs närmare i pressmeddelande och protokoll från stämman, vilka är tillgängliga på bolagets webbplats.

- att fastställa rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning enligt årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
- att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för bolagets förvaltning under föregående räkenskapsår.
- om vinstutdelning till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag.
- att styrelsearvode för tiden intill slutet av nästa årsstämma.
- att styrelsen ska bestå av sju ledamöter utan suppleanter och att bolaget ska ha en revisor utan suppleant.
- att omvälja Mikael Borg till styrelseordförande samt att omvälja Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Erika Olsén och Maria Rankka till styrelseledamöter. Anette Asklin valdes till ny styrelseledamot. Information om styrelseledamöterna finns på sidorna 78–79 i årsredovisningen.
- att omvälja det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor till slutet av nästa årsstämma med Auktoriserade revisorn Henrik Nilsson som huvudansvarig revisor.
- om antagande av instruktion för att utse valberedningen. Instruktionen ska gälla tills vidare.
- att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla tills vidare.
- om ändringar i bolagets bolagsordning.
- om minskning av aktiekapitalet genom inlösen av samtliga preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i bolagets bolagsordning
- om införande av långsiktigt incitamentsprogram genom en riktad emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna.
- 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 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 inför årsstämman 2022 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.
- rapport avseende större investeringar.
- utvärdering av verkställande direktören (vilket ska ske på styrelsesammanträde där den verkställande direktören inte deltar).
- utvärdering av bolagets behov av internrevision.

Sammansättning

Årsstämman 2021 omvalde Mikael Borg (ordförande), Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Erika Olsén och Maria Rankka till styrelseledamöter. Anette Asklin valdes till ny styrelseledamot.

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 2021 hölls 20 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 styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då fem av de sju 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 2021

Styrelsens arbete har under 2021 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 2021 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 obligationer, nyemission av stamaktier samt avnotering av bolagets preferensaktie.

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

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

1 januari–31 december 2021

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Närvaro styrelsemöten
Mikael Borg, ordförande	2019	585	20/20
Micael Bile	2011	220	20/20
Andreas Eneskjöld	2014	260	20/20
Erika Olsén	2017	260	20/20
Maria Rankka	2019	280	20/20
Anette Asklin	2021	280	11/11
Jan Björk	2015	-	9/9
Knut Ramel	2015	-	9/9

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 sex möten i ersättningsutskottet.

Revision

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

Vid årsstämman 2021 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 loggbokrutiner 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 huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, samt eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

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

Koncernledning

Genovas koncernledning består av följande medlemmar:

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

Ägarstruktur och styrning av underkoncerner

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

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämma den 7 maj 2021 beslutades att styrelsearvodet för tiden intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 450 000 kronor (föregående år 350 000 kronor) till styrelsens ordförande och med 220 000 kronor (föregående år 200 000 kronor) till vardera ledamoten. Årsstämman beslutade vidare, i enlighet med huvudaktieägarnas förslag, om arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 85 000 kronor och

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

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antogs av årsstämman den 7 maj 2021 och gäller fram till dess att bolagsstämman beslutar annat.

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

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

För information angående ersättning till koncernledningen under 2021, 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 71–75.

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 ränteläget påverkar bolagets räntekostnad.

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

Finansieringsrisk

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

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

Finansiella åtaganden

Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på kort sikt, när bolaget förvärvar fastigheter genom lån från externa långivare. Om bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter 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 och halvårsvis sker även en genomgång 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 utanordning
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Ekonomihandbok
- Policy för intern kontroll
- Riskpolicy
- Ersättningspolicy
- Insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- IT-policy
- Informationssäkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Närståendepolicy
- Uppförandekod
- Personalhandbok

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

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

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

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

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

- Styrelsemöten.

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

- Ledningsgruppsmöten.

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

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

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

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

Styrning och uppföljning
Kontinuerlig uppföljning sker genom att verkställande direktör upprättar månadsrapporter vilka ska innehålla information om bland annat resultaträkning för aktuell månad, ackumulerat resultat jämfört med budget och föregående år, budgeterad resultaträkning för helår jämfört med utfall för föregående 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 föregående beskrivna arbetet med intern kontroll avseende finansiell rapportering medför sammantaget att styrelsen inte anser det motiverat att ha en särskild funktion för internrevision.

Revisors yttrande om Bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 82–89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ängelholm den 31 mars 2022

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Finansiell och hållbarhets-information

92 Förvaltningsberättelse
100 Nyckeltal
101 Koncernens rapport över totalresultat
102 Koncernens balansräkning
103 Koncernens rapport över förändring i eget kapital
104 Koncernens rapport över kassaflöden
105 Moderbolagets rapport över totalresultat
106 Moderbolagets balansräkning
107 Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital
108 Moderbolagets rapport över kassaflöden
109 Redovisningsprinciper samt noter
141 Revisionsberättelse
146 GRI-index
149 Hållbarhetsnoter
154 Definitioner
155 Information till aktieägare

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Genova Property Group AB (publ), organisationsnummer 556864-8116, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2021. Genova Property Group AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Genova Property Group AB tillsammans med dess helägda dotterbolag benämns även Genova eller koncernen.

Allmänt om verksamheten

Genova Property Group, Genova, grundades 2006 och är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Genova är inriktat på kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm och 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 29 (26) varav 18 (13) 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 2021 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnitt Bolagsstyrningsrapport på sidorna 82-89.

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 87 under "Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare".

Ägarförhållanden och aktier

Genova hade fram till den 7 juni 2021 två aktieslag – stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 30 juni 2020. Preferensaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 12 juni 2020 och var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan den 20 november 2015. Den 7 juni 2021 avnoterades preferensaktierna från Nasdaq Stockholm, Genova hade vid periodens slut 2 386 aktieägare.

Sista betalkurs för stamaktien den 30 december 2021 uppgick till 138,80 kr (73,90). Den 31 december 2021 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 41 976 966.

I oktober ingick Genova avtal med ABG Sundal Collier om att ABG Sundal Collier ska agera likviditetsgarant för Genovas aktie. Syftet är att främja aktiens likviditet och åtagandet påbörjades den 20 oktober 2021. 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.

Stamaktier
I september genomförde Genova en riktad nyemission av 2,4 miljoner nya aktier till en teckningskurs om 120 kronor per aktie, riktad till institutionella investerare. Genom den riktade nyemissionen tillfördes Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader. Teckningskursen i den riktade nyemissionen fastställdes genom ett accelererat bookbuilding-förfarande som genomfördes av Carnegie Investment Bank AB (publ) och Swedbank AB (publ). Investerarna i den riktade nyemissionen utgörs av ett antal svenska och internationella institutionella investerare.

Preferensaktier
Den 7 maj 2021 beslutade årsstämman i Genova Property Group om inlösen av samtliga preferensaktier i bolaget med stöd av ett inlösenförbehåll i bolagsordningen. Som avstämningsdag för inlösen fastställdes den 9 juni 2021.

Nasdaq godkände bolagets ansökan om avnotering och sista dag för handel i Genovas preferensaktier på Nasdaq Stockholm var den 7 juni 2021.

Väsentliga händelser under 2021

Första kvartalet

- Genova meddelade i januari att takten ökar väsentligt i pågående byggnation av fastigheter för egen långsiktig förvaltning genom byggstart av projekt i Knivsta och Enköping samt ökad yta i pågående projekt i Norrtälje. Totalt omfattar dessa projekt 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder.

- Styrelsen för Genova fastställde i januari 2021 nya operativa tillväxtmål för verksamheten samt förlängde affärsplanen till att omfatta perioden fram till och med utgången av 2025.

- I Uppsala förlängdes befintligt hyresavtal med en skola om 6 000 kvm till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. I Gävle förlängdes hyresavtalet om 3 600 kvm med en leklandskedja till 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr.

- I februari emitterade Genova framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr under ett ramverk om totalt 1 250 Mkr.

- I mars ingick Genova avtal om förvärv av en portfölj av samhällsfastigheter belägna i attraktiva områden i Storstockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr.

- I mars ingick Genova avtal om en bytesaffär där Genova förvärvar två fastigheter med samhällsinslag och tillkommande byggrätter i Lund och Haninge för 477 Mkr samt avyttrar fyra kommersiella fastigheter och en projektfastighet för 657 Mkr. De förvärvade fastigheterna har potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter.

Andra kvartalet

- I april meddelade Genova att bolaget föreslagit inlösen av utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i bolagsordningen, vilket beskrivits i kallelsen till årsstämman.

- I april offentliggjorde Genova prospekt och ansökte om upptagande till handel av sina gröna hybridobligationer vid Nasdaq Stockholm.

- I maj tecknades ett nytt grönt hyresavtal med Polismyndigheten på sex år samt en förlängning med Botkyrka kommun på tre år. Avtalen, som avser fastigheter i Tumba, omfattar närmare 9 000 kvm med totala årliga hyresvärden om cirka 13,6 Mkr. Hyresnivåerna i de nya avtalen har höjts med i snitt 25 procent med hyror upp till 1 600 kr/kvm.

- I maj emitterade Genova framgångsrikt ytterligare gröna hybridobligationer om 200 Mkr under utestående ramverk.

- I maj tecknades avtal om förvärv av en grön projektfastighet för lager och logistik i Uppsala. Fastigheten ligger strategiskt belägen och kommer vid färdigställande innehålla cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Total investering vid färdigställande beräknas uppgå till 210 Mkr (15 000 kr/kvm) före avdrag för uppskjuten skatt. Tillträde skedde i augusti 2021.

- I maj beslutade årsstämman i Genova om inlösen av samtliga preferensaktier i bolaget med stöd av inlösenförbehåll i bolagsordningen. Som avstämningsdag för inlösen fastställdes 9 juni 2021. Den 7 juni var sista dag för handel i Genovas preferensaktie.

- I maj beslutade årsstämman 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. Alla anställa har erbjudits att delta i programmet och i juni tecknade personalen 400 000 teckningsoptioner.

- I juni tecknades avtal om förvärv av fastighet med utvecklingspotential i Täby till ett underliggande fastighetsvärde om 92 Mkr. Årliga hyresintäkter uppgår till cirka 5,5 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om cirka 4,7 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 4 400 kvm med en markyta om cirka 6 300 kvm. Genova bedömer att framtida bostadsbyggrätter uppgår till cirka 16 000 kvm ljus BTA. Tillträde skedde den 1 september 2021.

- I juni tecknades avtal om förvärv av fastigheter med utvecklingspotential i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 97 Mkr. Årliga hyresintäkter uppgår till cirka 6,9 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om drygt 4,8 Mkr. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 4 900 kvm med en sammanlagd markyta om närmare 9 200 kvm. Framtida bostadsbyggrätter bedöms kunna uppgå till närmare 23 000 kvm ljus BTA. Tillträde skedde den 1 september 2021.

- I juni offentliggjorde Genova prospekt och ansökte om upptagande till handel av de gröna hybridobligationer vid Nasdaq Stockholm som emitterades i maj 2021.

Tredje kvartalet

- I juli tecknades ett nytt kommersiellt hyresavtal på två år avseende 2 000 kvm i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 2,1 Mkr.

- I augusti emitterade Genova ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 250 Mkr med löptid till den 9 september 2024 och ändrade obligationsvillkoren för utestående seniora icke säkerställda obligationer/2024.

- I augusti blev Genova partner till Läxhjälpen där Genova kommer att stötta stiftelsen monetärt under en treårsperiod.

- I september offentliggjorde Genova prospekt och ansökte om upptagande till handel av de gröna obligationer vid Nasdaq Stockholm som emitterades i augusti 2021.

- I september tecknades avtal om förvärv av 50 procent av aktierna i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden AB för 562,5 Mkr, varav 275 Mkr erlades genom ett kapitaltillskott i form av en nyemission i Järngrinden och 287,5 Mkr i form av direktförvärv av befintliga aktier från Järngrindens huvudägare. I avtalet ingår två köpoptioner att förvärva ytterligare 50 procent av aktierna inom fem respektive sju år.

- I september genomförde Genova en riktad nyemission av 2,4 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 120 kronor per stamaktie, riktad till svenska och internationella institutionella investerare. Genom den riktade nyemissionen tillfördes Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader.

Fjärde kvartalet

- I oktober emitterade Genova ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 100 Mkr med löptid till 9 september 2024 under sitt utestående ramverk om 750 Mkr som nu använts i sin helhet.

- I oktober meddelade Genova att närmare 7 000 kvm hyrts ut i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala med ett årligt hyresvärde om cirka 8,3 Mkr. Fastigheten förvärvades i maj 2021 som en projektfastighet om totalt cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Sedan förvärvet har Genova framgångsrikt genomfört ett antal strategiska uthyrningar.

- I oktober meddelade Genova att bolaget tar ett helhetsgrepp för den planerade utvecklingen av en ny stadsdel i Skarpnäck. Genova äger sedan tidigare två fastigheter i Skarpnäck och har nu tecknat ett strategiskt viktigt markanvisningsavtal med Stockholm Stad för att utöka byggrätten. Genova planerar för närmare 500 bostäder i området och den framtida bedömda byggrätten uppgår efter markanvisningen till cirka 42 000 kvm ljus BTA.

- I slutet av oktober tillträddes de förvärvade aktierna i Järngrinden.

- I november tecknade Genova optionsavtal med Uppsala kommun avseende markanvisning för framtida utveckling efter att ha vunnit en anbudstävling tillsammans med Coop Butiker och Stormarknader. Avtalet avser utveckling av bostäder, livsmedelsbutik och centrumlokaler vid ett nytt stadsdelstorg söder om Gunsta där Uppsala kommun planlägger för att utveckla marken med cirka 1 500 bostäder. Markanvisningen sker efter lagakraftvunnen detaljplan vilket förväntas ske under 2022.

- I december stärktes ledningsgruppen med Anna-Karin Malmqvist som chef för bostadsförvaltning. Som chef för Genovas bostadsförvaltning kommer Anna-Karin vara en viktig del i Genovas tillväxt inom bostäder med fokus på att utveckla en modern, effektiv och kundorienterad bostadsförvaltning.

- I december ingick Genova ett joint venture med Green Group för att ta ett samlat grepp om entréområdet till Åkersberga Centrum. JV-bolaget äger fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 58,5 Mkr med en sammanhängande tomtareal överstigande 14 000 kvm i ett kommande omvandlingsområde som kommunen har utpekat som ett potentiellt huvudstråk med tät bebyggelse.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 319,9 Mkr (231,1). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 38 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig främst till ett växande fastighetsbestånd från förvärv och färdigställda projekt. Den uthyrningsbara ytan har under de senaste 12 månaderna ökat med cirka 77 500 kvm till cirka 267 000 kvm, motsvarande 41 procent. Förvaltningsfastigheternas hyresvärde uppgår vid periodens utgång till 391 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 45 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till cirka 95 procent (98), vilket är en minskning jämfört med motsvarande tidpunkt 2020 och avser de under perioden förvärvade fastigheterna.

Intäkterna från jämförbart bestånd är något lägre jämfört med föregående år, vilket är en följd av låg inflationstakt och avslutade investeringshyrestillägg.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -84,6 Mkr (-53,8), vilket motsvarar en ökning på cirka 57 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period med tillkommande underhållsbehov men också av högre kostnader för snöröjning och uppvärmning jämfört med mildare vintermånader under 2020. Även höstens prisutveckling på elmarknaden har medfört högre kostnader jämfört med föregående år. Som en del av bolagets hållbarhetsstrategi och målsättning att certifiera förvaltningsfastigheterna, driver Genovas förvaltning energi- och driftoptimeringsprojekt. För Genova är det också viktigt att konsumera el som är producerad från vind eller vatten och omställning av elavtal genomförs för förvärvade fastigheter.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 235,3 Mkr (177,4), vilket motsvarar en ökning med 33 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 73,6 procent, vilket är lägre jämfört med motsvarande period 2020 då den uppgick till 76,8 procent. Den lägre överskottsgraden beror huvudsakligen på de ökade fastighetskostnaderna i form av ökat underhåll, kallare vinterklimat och högre energipriser.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -43,4 Mkr (-65,2), vilket motsvarar en minskning om -21,8 Mkr eller 33 procent. Den högre kostnaden under 2020 förklaras av 25,3 Mkr i kostnader bokförda i det tredje kvartalet 2020 som var hänförliga till noteringen av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Resultat från andelar i joint ventures
I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under perioden till 22,5 Mkr (55,7) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatandelen för 2021 ingår 7,4 Mkr i värdeförändringar från produktion av hyresrätter i det pågående projektet Segerdal som delägs med Redito. Vidare ingår också resultatandel från Järngrinden om 6,1 Mkr för innehavsperioden november-december 2021. Den stora resultatandelen under 2020 bestod i huvudsak av värdeförändringar avseende Nackahusen Holding AB som förvärvades under det tredje kvartalet 2020 och som ägs tillsammans med SBB.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -115,2 Mkr (-107,1) under perioden, där det negativa finansnettot är något större än motsvarande period föregående år vilket är hänförligt till ökad belåning i den växande verksamheten men samtidigt lägre räntekostnader avseende obligationslån. Från och med 2021 aktiveras också de räntekostnader som avser finansiering av pågående och kommande projekt. I posten redovisades tidigare valutakurseffekter avseende projekten i Palma, Spanien. Dessa valutakurseffekter särredovisas från och med det fjärde kvartalet 2020 på en egen rad i resultaträkningen och ingår inte längre i förvaltningsresultatet. Skälet är att valutakurseffekterna, som inte kan påverkas, minskar jämförbarheten i utvecklingen av förvaltningsresultatet.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,0 procent (2,7 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -16,5 Mkr (-16,3) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,2 ggr (1,8). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 99,2 Mkr (60,8), vilket är en ökning med 63 procent. Ökningen beror i huvudsak på det ökade driftsöverskottet. I posten har tidigare redovisats valutakurseffekter avseende projekten i Palma. Dessa valutakurseffekter särredovisas på en egen rad i resultaträkningen och ingår inte längre i förvaltningsresultatet från och med det fjärde kvartalet 2020. Skälet är att valutakurseffekterna inte kan påverkas och minskar jämförbarheten i utvecklingen av förvaltningsresultatet.

Värdeförändringar
Förändrade avkastningskrav vid marknadsvärderingen medförde positiva effekter om 258 Mkr medan ökat driftnetto från uthyrningar och omförhandlingar ökade posten med 58 Mkr. Försäljningen av den färdigställa och under kvartalet avyttrade lager- och logistikfastighet i Uppsala medförde en positiv värdeförändring under perioden om 76 Mkr. Vidare har de under perioden tillträdda fastigheterna medfört positiva värdeförändringar om 114 Mkr. Pågående byggnation i Norrtälje, Enköping, Uppsala och Palma, Mallorca bidrog med 129 Mkr i positiva värdeförändringar i takt med att byggnationer fortskrider och fastigheten i Palma färdigställdes. Värdeförändringen under motsvarande period 2020 bestod huvudsakligen av försäljningen av fastigheten Stapelbädden 3 i Gåshaga på Lidingö till ett med SBB gemensamägt joint venture.

Skatt
Redovisad skatt uppgick till -187,7 Mkr (-55,2). Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 420 Mkr (435) samt obeskattade reserver om cirka 81 Mkr (63). 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
Periodens resultat uppgick till 611,0 Mkr (418,0). Jämfört med motsvarande period 2020 har både driftsöverskott och förvaltningsresultat ökat under 2021. Även värdeförändringarna, med avsättning för uppskjuten skatt, ökade, vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för perioden som är högre än för helåret 2020.

Finansiering och likviditet
Förvaltningsfastigheter
Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 55 helägda fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms till cirka 4,9 procent vid bokslutsdagen. Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 6 903 Mkr, vilket är en ökning med 2 343 Mkr jämfört med den 31 december 2020. Ökningen avser i huvudsak förvärvet av sju samhällsfastigheter och tre kommersiella fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 704 Mkr som tillträtts under 2021. Under det fjärde kvartalet konsolideras två kommersiella fastigheter som tidigare ägts via ett joint venture till ett värde om 228 Mkr. Samtidigt har fem fastigheter med ett värde om 406 Mkr frånträtts. Värdeförändringarna under 2021 på kvarvarande förvaltningsfastigheterna uppgår till 528 Mkr (297).

Pågående nyanläggning
Pågående nyanläggningar består av ett planerat hotell i Palma, Mallorca, projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje, projektet Korsängen i Enköping samt lager- och logistikfastigheten Söderhällby i Uppsala. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Aktiveringar skedde med totalt 548 Mkr under perioden. Under året har det första hotellet i Palma färdigställts och omklassificerats till förvaltningsfastigheter.

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

Fastighetsvärde
Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst två gånger per år, normalt per 30 juni och per 31 december. Den 31 december 2021 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och Newsec med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt den 30 juni 2021. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Eget kapital och substansvärde
Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 3 665,9 Mkr (2 647,8) och soliditeten till 37,9 procent (39,0).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 077,3 Mkr (2 883,0), vilket motsvarar en ökning med 41 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 3 274,7 Mkr (2 364,6), vilket motsvarar en ökning med 38 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie uppgick till 78,01 kronor per stamaktie (59,75).

Under perioden har Genova genomfört inlösen av utestående preferensaktier till kursen 130 kr samt 0,70 kr i upplupen ränta, vilket innebär att eget kapital minskat med 522,8 Mkr till följd av inlösen. I jämförelsesiffrorna har tidigare preferensaktierna räknats bort med den långsiktiga inlösenkursen om 110 kr per preferensaktie.

Under perioden har Genova emitterat hybridobligationer om totalt 700,0 Mkr vilket tillfört koncernen 684,8 Mkr efter emissionskostnader. Hybridobligationerna med tillhörande räntebetalningar redovisas inom eget kapital. Under perioden har Genova också genom en riktad nyemission emitterat 2,4 miljoner stamaktier till en teckningskurs om 120 kr per stamaktie. Emissionen tillförde bolaget 279 Mkr efter emissionskostnader.

Räntebärande skulder
Koncernen hade den 31 december 2021 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 5 233 Mkr (3 534) vilket motsvarade en belåningsgrad om 61,8 procent (55,2) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,0 procent (2,7 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 31 december 2021 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 37,9 procent (39,0).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2021 uppgick till 3 958 Mkr (2 559) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2021 till 2,1 år (3,0). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

Inom 12 månader från rapporttillfället förfaller totalt 873 Mkr avseende under 2021 förvärvade fastigheter. Långsiktig finansiering med motsvarande belopp är redan avtalad och börjar löpa efter genomförda interna fusioner. Den redan avtalade finansieringen har också en positiv effekt på angiven kapitalbindningstid. Totalt outnyttjade faciliteter vid periodens slut i form av revolverande krediter och checkräkning uppgick till 435 Mkr. Utöver dessa faciliteter är 679 Mkr av beviljade byggnadskredit ännu ej utnyttjade.

I augusti emitterade Genova framgångsrikt ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 250 Mkr med löptid till 9 september 2024 under sitt utestående ramverk om totalt 750 Mkr. De gröna ytterligare obligationerna emitterades till ett pris om 101 procent av nominellt belopp motsvarande en kupong om 3-månaders STIBOR plus ca 415 baspunkter. I oktober har ytterligare 100 Mkr emitterats till ett pris om 101,5 procent av nominellt belopp motsvarande en kupong om 3-månaders STIBOR plus cirka 395 baspunkter. Efter emissionerna är ramverket om 750 Mkr fullt utnyttjat. Erhållna medel är använda i enlighet med Genovas gröna finansiella ramverk och de gröna obligationerna handlas vid Nasdaq Stockholm på listan för hållbara obligationer.

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

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

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

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av

beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns som en separat del i Genovas årsredovisning 2021 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 71-75.

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 2021 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Hållbarhet på sidorna 50-65.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- I januari har Genova hyrt ut och förlängt 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.

- 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 förvärvade en portfölj med fastigheter i Storstockholm, Nyköping och Hallstahammar till ett underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr. Från- och tillträde skedde den 18 februari 2022.

- I februari har de operativa målen kompletterats med ett tillväxtmål som anger att Genova vid utgången av år 2025 ska inneha ett fastighetsvärde om 20 miljarder kronor. Bolagets övriga operativa mål, finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy är oförändrade. Som ett led i Genovas ökade hållbarhetsfokus har styrelsen fastställt hållbarhetsmål för verksamheten. Ett av hållbarhetsmålen avser miljöcertifiering av samtliga nyproducerade fastigheter samt de förvaltningsfastigheter som ägs långsiktigt och som ej omfattas av planerad projektutveckling. Certifieringarna utgör ett viktigt verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning med tydlig målstyrning, vilket kan bidra till att förbättra fastigheternas miljöprestanda.

  Genova utformade 2020 ett grönt finansiellt ramverk som ligger till grund för hur likviden från gröna lån får användas. I takt med miljöcertifiering av fastigheterna är målet att finansieringen av nyproduktion och långsiktigt ägda förvaltningsfastigheter ska vara grön. 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.

Påverkan av Covid-19

Spridningen av Covid-19 har fortsatt påverka vår omvärld, både humanitärt och ekonomiskt, med påfrestningar på människor, samhälle och verksamheter. Genovas prioritet är våra medarbetares och hyresgästers hälsa samt att begränsa risken för smittspridning. Vi fortsätter följa utvecklingen och analyserar löpande riskerna för Genova. Hittills har Covid-19 haft en hanterbar påverkan på Genova och vår bedömning är att grundförutsättningarna är goda för en relativt begränsad påverkan på bolaget även fortsättningsvis. Genova har en stabil finansiell ställning, god likviditet och en diversifierad mix av hyresgäster, där cirka 62 procent av hyresintäkterna erhålls från bostäder, offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Hyresvärdet från Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till närmare 75 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

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	428 623 552
Årets förlust	-42 799 994
	385 823 558
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	385 823 558
	385 823 558

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

Ägarfördelning per den 31 december 2021

Namn	Antal stamaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	42,44%	42,44%
Andreas Eneskjöld (via bolag)	8 111 429	19,32%	19,32%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 126 522	9,83%	9,83%
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	5,12%	5,12%
Capital Research and Management	2 126 731	5,07%	5,07%
Skandia Fonder	2 080 244	4,96%	4,96%
Lancelot Asset Management	1 085 875	2,59%	2,59%
Enter Fonder	1 079 548	2,57%	2,57%
Avanza Pension	866 315	2,06%	2,06%
SEB Investment Management	678 178	1,62%	1,62%
BNP Paribas	501 965	1,20%	1,20%
IKC Fonder AB	184 000	0,44%	0,44%
Handelsbanken fonder	180 987	0,43%	0,43%
Summa övriga ägare	989 635	2,36%	2,36%
Summa	**41 976 966**	**100,00%**	**100,00%**

Översikt resultat och ställning

	2021-01-01-2021-12-31 IFRS	2020-01-01-2020-12-31 IFRS	2019-01-01-2019-12-31 IFRS	2018-01-01-2018-12-31 IFRS	2017-01-01-2017-12-31 IFRS
Hyresintäkter, Mkr	319,9	231,1	180,6	127,7	108,5
Driftsöverskott, Mkr	235,3	177,4	129,9	92,2	79,1
Förvaltningsresultat, Mkr[1]	99,2	60,8	40,8	21,6	33,9
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr[1]	0,98	0,53	0,09	-0,4	0,1
Bostäder under byggnation, antal[2]	863	540	527	235	270
Färdigställda bostäder, antal	35	137	133	188	-
Nettoinvesteringar, Mkr	1 881,6	1 074,7	1 146,1	624	171,2
Belåningsgrad, %	61,8	55,2	61	64	66
Soliditet, %	37,9	39	33,5	31,3	27,9
Räntetäckningsgrad, ggr[3]	2,2	1,8	1,8	1,9	2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 077,3	2 863,0	1 975,3	1 188,1	1 074,6
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	3 274,7	2 364,6	1 457,0	804,4	726,8
Totalt antal utestående stamaktier, tusental[4]	41 977	39 577	30 722	50 000	50 000
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, kr per stamaktie	78,01	59,75	47,43	32,18	29,07

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

2) Inklusive 35 hotellrum

3) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

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

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2016	2017
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	19,4	19,1	39,2	24,6	12,8
Soliditet, %	37,9	39,0	33,5	35,6	39,0
Belåningsgrad, %	61,8	55,2	61,0	61,8	66,0
Genomsnittlig räntenivå, %	2,0	2,1	2,2	2,3	2,3
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	2,7	2,9	3,0	3,2	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	2,2	1,9	e/t
Kapitalbindningstid, antal år	2,1	3,0	3,6	2,3	2,9
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	-	4 000	4 000	3 000	3 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	1 744	4 000	3 400	3 000	3 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	23,8	42,0	26,2	31,5	31,5
Utdelning per preferensaktie, kr	5,95	10,50	7,87	10,5	10,5
Totalt antal utestående stamaktier, tusental	41 977	39 577	30 722	50 000	50 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier,tusental	40 177	35 149	47 858	50 000	50 000
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,98	0,53	0,15	-0,20	e/t
Resultat per stamaktie, kr	13,56	10,69	7,89	4,22	2,22
Eget kapital, Mkr	3 665,9	2 647,8	1 726,2	1 136,0	1 008,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 863,3	2 129,4	1 207,9	738,9	640,1
Eget kapital per stamaktie, kr	68,21	53,80	39,32	14,78	12,80
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 077,3	2 983,0	1 975,3	1 200,5	1 094,9
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	3 274,7	2 364,6	1 457,0	804,4	726,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	78,01	59,75	47,43	16,09	14,54

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hyresintäkter	6	319,9	231,1
Driftskostnader	7	-61,6	-43,0
Underhållskostnader	7	-16,0	-4,3
Fastighetsskatt	7	-7,0	-6,4
Summa Fastighetskostnader		**-84,6**	**-53,7**
Driftsöverskott		**235,3**	**177,4**
Central administration fastighetsförvaltning	8	-20,9	-26,1
Central administration projektutveckling	8	-22,5	-39,1
Resultat från andelar i jolnt ventures	21	22,5	55,7
Finansnetto	11	-115,2	-107,1
Förvaltningsresultat		**99,2**	**60,8**
Resultat från nyproduktion bostadsrätter		-	37,0
Övriga rörelseintäkter	12	14,5	2,2
Värdeförändringar fastigheter	13	681,9	380,0
Valutakurseffekter fastigheter		3,1	-6,8
Resultat före skatt		**798,7**	**473,2**
Inkomstskatt	14	-187,7	-55,2
Periodens resultat		**611,0**	**418,0**
Övrigt totalresultat för perioden		-	-
Summa totalresultat för perioden		**611,0**	**418,0**
Periodens resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare		608,7	417,9
Innehav utan bestämmande inflytande		2,3	0,1
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		608,7	417,9
Innehav utan bestämmande inflytande		2,3	0,1
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr[1]	28	13,66	10,69
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	28	41 977	39 577
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental[2]	28	40 177	35 149
Antal utestående preferensaktier, tusental	28	-	4 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental		1 744	4 000

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

2) Per 8 maj 2020 skedde en indragning av hälften av antalet stamaktier.

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	6 902,6	4 559,6
Pågående nyanläggningar	16	945,8	704,1
Projekteringsfastigheter	17	114,1	91,4
Nyttjanderättstillgångar	18	31,8	32,1
Inventarier	19	5,0	6,6
Uppskjutna skattefordringar	14	66,4	89,6
Andelar i joint ventures	21	818,0	279,4
Övriga långfristiga fordringar	23	256,5	257,3
Summa anläggningstillgångar		**9 160,2**	**6 020,1**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar och kundfordringar	24	15,9	10,6
Övriga fordringar	25	143,2	131,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	25,7	44,2
Likvida medel	27	316,0	578,4
Summa omsättningstillgångar		**500,8**	**764,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 661,0**	**6 784,7**
EGET KAPITAL	28		
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital		50,4	52,3
Övrigt tillskjutet kapital		1 459,5	1 193,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		1 353,4	1 334,1
Hybridobligation		700,0	-
Innehav utan bestämmande inflytande		102,6	78,4
Summa eget kapital		**3 665,9**	**2 647,8**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	29,31	2 934,8	2 261,9
Obligationslån	30,31	1 257,7	901,9
Leasingskuld	18	26,7	30,6
Övriga långfristiga skulder	32	3,1	43,1
Uppskjutna skatteskulder	14	497,8	324,6
Summa långfristiga skulder		**4 720,1**	**3 562,1**
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	29,31	1 031,5	298,1
Obligationslån	30,31	5,5	52,7
Leverantörsskulder		55,9	40,8
Leasingskuld	18	5,3	5,3
Aktuella skatteskulder	14	7,1	13,5
Övriga skulder	33	86,7	119,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	83,0	45,3
Summa kortfristiga skulder		**1 275,0**	**574,8**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**9 661,0**	**6 784,7**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental Stam-aktier	Prefe-rens-aktier	Hänförligt till moderbolagets aktieägare Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Hybrid-obliga-tion	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	**61 444**	**4 000**	**0,7**	**647,6**	**999,6**	**-**	**78,3**	**1726,2**
Totalresultat								
Årets resultat					417,9		0,1	0,1
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					**417,9**		**0,1**	**418,0**
Fondemission			0,7		-0,7			-
Indragning av stamaktier	-30 722		-0,7		0,7			-
Utdelning					-42,0			-42,0
Fondemission			41,0		-41,0			-
Nyemission stamaktier	8 855		10,6	565,0				575,6
Emissionskostnader stamaktier				-29,6				-29,6
Valutakurseffekt					-0,6			-0,6
Utgående balans per 31 december 2020	**39 577**	**4 000**	**52,3**	**1183,0**	**1334,1**	**0,0**	**78,4**	**2 647,8**
Ingående balans per 1 januari 2021	**39 577**	**4 000**	**52,3**	**1183,0**	**1334,1**	**-**	**78,4**	**2 647,8**
Totalresultat								
Periodens resultat					608,7		2,3	611,0
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					**608,7**		**2,3**	**611,0**
Transaktioner med innehav utan bestäm-mande 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 stamaktier	2 400		2,9	285,1				288,0
Emissionskostnader stamaktier				-8,6				-8,6
Emission teckningsoptioner					1,1			1,1
Valutakurseffekt					-0,1			-0,1
Utgående balans per 31 december 2021	**41 977**	**0**	**50,4**	**1469,5**	**1363,4**	**700,0**	**102,6**	**3 665,9**

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		99,2	60,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet[1]		0,1	-43,1
Övriga rörelseintäkter		14,5	2,2
Betald skatt		-2,0	-3,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**111,8**	**16,5**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-5,3	-6,6
Förändring övriga rörelsefordringar		17,6	36,7
Förändring leverantörsskulder		15,1	-0,3
Förändring övriga rörelseskulder		-31,9	50,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**72,1**	**96,5**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt		-2 380,8	-1 074,7
Investeringar i inventarier		-2,1	-2,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter		710,9	115,9
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-581,3	103,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 253,3**	**-857,7**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier		276,5	546,0
Emission hybridobligation		684,8	-
Inlösen preferensaktier		-520,0	-
Upptagna lån		2 025,6	1 174,3
Amortering av lån		-488,0	-447,8
Lämnad utdelning		-60,0	-42,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 918,9**	**1 230,5**
Periodens kassaflöde		**-262,3**	**469,3**
Likvida medel vid periodens början		578,4	109,1
Likvida medel vid periodens slut		**316,0**	**578,4**
1) Övriga poster ej kassapåverkande			
Återläggning av avskrivningar		3,2	0,4
Resultat från andelar i joint ventures		-22,6	-55,7
Upplupen ränta		19,4	12,2
		0,1	**-43,1**
Erhållen ränta	11	2,5	3,4
Betald ränta	11	-99,4	-92,4

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Intäkter	12	5,8	3,5
Summa rörelsens intäkter		**5,8**	**3,5**
Övriga externa kostnader	8	-5,4	-29,6
Personalkostnader	10	-9,8	-7,8
Summa rörelsens kostnader		**-15,2**	**-37,4**
Rörelseresultat		**-9,4**	**-33,9**
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	20	-64,5	-52,8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	87,3	64,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-65,8	-59,6
Resultat från finansiella poster		**-43,0**	**-48,3**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		8,7	-
Resultat före skatt		**-43,7**	**-82,2**
Skatt på årets resultat	14	0,9	12,2
Årets resultat		**-42,8**	**-70,0**
Övrigt totalresultat för året		-	-
Summa totalresultat för året		**-42,8**	**-42,8**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	221,8	222,0
Andelar i intresseföretag	21	563,4	-
Uppskjutna skattefordringar	14	22,5	21,6
Fordringar hos koncernföretag	22	1 641,1	1 171,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 448,8**	**1 414,6**
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	25	5,0	9,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	3,2	3,2
		8,2	**12,4**
Likvida medel	**27**	**244,1**	**514,3**
Summa omsättningstillgångar		**252,3**	**526,7**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 701,1**	**1 941,3**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	28		
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50,4	52,3
Summa bundet eget kapital		**50,4**	**52,3**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		811,7	535,3
Balanserat resultat		-383,2	276,1
Periodens/årets resultat		-42,8	-70,0
Summa fritt eget kapital		**385,8**	**741,5**
Hybridobligation		700,0	-
Summa eget kapital		**1 136,2**	**793,8**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	30	1 257,7	901,9
Övriga långfristiga skulder	32	-	40,0
Summa långfristiga skulder		**1 257,7**	**941,9**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	30	5,6	52,7
Leverantörsskulder		1,3	-
Skulder till koncernbolag	22	258,9	116,4
Övriga skulder	33	40,8	36,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	0,7	-
Summa kortfristiga skulder		**307,2**	**205,6**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**2 701,1**	**1 941,3**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid-obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	**0,7**		**405,5**	**-46,3**		**359,9**
Omföring i ny räkning			-46,3	46,3		
Årets resultat				**-70,0**		**-70,0**
Utdelning			-42,0			-42,0
Fondemission	41,0		-41,0			
Nyemission stamaktier	10,6	565,0				575,6
Emissionskostnader stamaktier		20,6				-29,6
Utgående balans per 31 december 2020	**52,3**	**535,3**	**276,1**	**-70,0**		**793,8**
Ingående balans per 1 januari 2021	**52,3**	**535,3**	**276,1**	**-70,0**		**793,8**
Omföring i ny räkning			-70,0	70,0		
Årets resultat				**-42,8**		**-42,8**
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**	**1 136,2**

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-9,4	-33,9
Erhållen ränta		87,3	64,1
Erlagd ränta		-57,1	-44,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**20,8**	**-14,3**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring övriga rörelsefordringar		4,2	-1,3
Förändring övriga rörelseskulder		6,3	36,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**31,3**	**21,0**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning av koncernföretag		0,2	-
Investeringar i intresseföretag		-563,4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-563,2**	**-**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Inlåning från koncernföretag		67,8	0,5
Utlåning från koncernföretag		-470,1	-350,4
Nyemission stamaktier		279,3	546,0
Emission hybridobligation		684,8	-
Inlösen preferensaktier		-520,0	-
Upptagna obligationslån		332,7	391,2
Återköp obligationslån		-52,7	-109,0
Lämnad utdelning		-60,0	-42,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**261,8**	**436,3**
Periodens kassaflöde		**-270,1**	**457,3**
Likvida medel vid periodens början		514,3	57,0
Likvida medel vid periodens slut		**244,1**	**514,3**

Redovisningsprinciper samt noter

Not 1 Allmän information

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

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

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

Styrelsen har den 31 mars 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 4 maj 2022.

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 2022

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.

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

IFRS 3 innebär att verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunk-

ten. 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 marknadsvärdering av samtliga fastigheter i samband med varje kvartalsbokslut. Två gånger om året görs externa värderingar, annars interna värderingar. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad rapport, med avdrag för försäljningsomkostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

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

2.5 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

2.6 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Redovisning och borttagande

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

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

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

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

Instrumenten klassificeras till:

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Finansiella skulder

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

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

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på 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 28. Kostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Emissionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori Övrigt tillskjutet kapital.

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

2.9 LEVERANTÖRSSKULDER

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

2.10 UPPLÅNING

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

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

2.11 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

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

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige, f n 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 kunden har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Genova har gjort bedömningen att kontrollen över bostadslägenheten övergår till kunden vid en tidpunkt, då bostadsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

2.15 LEASING

Koncernen som leasetagare

Leasingskulder

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

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

IFRS 16 Leasingavtal

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

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

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

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

3.2 FINANSIERINGSRISK - LIKVIDITETSRISK

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bl.a. att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader – på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. I det fall en sådan situation uppstår, där Genova inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kunna uppstå.

Per den 31 december 2021 har koncernen en likviditet om 391 Mkr (653), inklusive en outnyttjad checkkredit om 75 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 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**
Per 31 december 2020				
Upplåning från kreditinstitut	202,2	101,1	2 288,1	-
Obligationslån	50,7	-	1 089,1	-
Långfristiga skulder	-	44,3	-	2,1
Leasingskulder	5,7	5,5	2,5	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	40,8	-	-	-
Totalt	**299,4**	**150,9**	**3 379,7**	**2,1**

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.

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

Om STIBOR 3M skulle varit 1 procentenhet högre/lägre under 2021 hade koncernens räntekostnader varit cirka 26 Mkr högre/lägre för räkenskapsåret. Förändring av resultat och eget kapital hade skett med motsvarande belopp. Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

3.4 KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

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

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

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.

Målet är att belåningsgraden över tid ska understiga 65 procent. Belåningsgraden per 31 december 2021 uppgår till 62 procent (55).

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		1 031,5	1 031,5	1 031,5
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**

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

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

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för 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 2021 och 2020 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

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 (100) av koncernens totala intäkter. Av fastighetsbeståndet är 96 procent (95) fördelade till Sverige medan 4 (5) procent är fördelade till Spanien.

	2021				2020			
Tkr	**Fastighetsförvaltning**	**Nyproduktion**	**Ej fördelat**	**Totalt**	**Fastighetsförvaltning**	**Nyproduktion**	**Ej fördelat**	**Totalt**
Hyresintäkter	319,9			319,9	231,1			231,1
Resultat från nyproduktion bostadsrätter		-		-		-10,0		-10,0
Summa intäkter	**319,9**	**0,0**	**0,0**	**319,9**	**231,1**	**-10,0**		**221,1**
Fastighetskostnader	-84,6			-84,6	-53,7			-53,7
Summa fastighetskostnader	**-84,6**	**0,0**	**0,0**	**-84,6**	**-53,7**			**-53,7**
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	**235,3**	**0,0**	**0,0**	**235,3**	**177,4**	**-10,0**	**0,0**	**167,4**
Central administration	-20,9		-22,5	-43,4	-26,1		-39,1	-65,2
Resultat från andelar i joint ventures	22,5			22,5	55,7			55,7
Finansnetto	-115,2			-115,2			-107,1	-107,1
Övriga rörelseintäkter			14,5	14,5			2,2	2,2
Värdeförändringar fastigheter	681,9			681,9	380,0			380,0
Valutakurseffekt fastighet	3,1			3,1	-6,8			-6,8
Resultat före skatt				**798,7**				**426,2**
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	6 902,6				4 559,6			
Pågående nyanläggningar	945,8				704,9			
Projekteringsfastigheter	114,1				91,4			
Andelar i joint ventures	818,0				279,4			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter						37,0		
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	2 596,6				1 071,3		53,6	

Not 6 Hyresintäkter

Hyres- och serviceintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Bostäder	12,9	5,1
Livsmedel	28,0	22,4
Samhällsservice	157,7	92,8
Övrigt kommersiellt	121,4	110,8
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**319,9**	**231,1**

Utveckling av intäkterna:

Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	Förändring, %
Jämförbart bestånd	172,6	173,4	0
Förvärvade fastigheter	137,3	18,9	625
Sålda fastigheter	10,0	38,8	-74,2
Hyresintäkter	**319,9**	**231,1**	**38,4**
Komersiella fastigheter	144,1	140,3	3
Samhällsfastigheter	175,9	90,8	93,7
Hyresintäkter	**319,9**	**231,1**	**38,4**

Förfallostruktur befintliga hyresavtal per bokslutsdagen:

Koncernen, Mkr	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2022	101	14	22	6%
2023	71	49	62	17%
2024	50	37	49	13%
2025	27	36	61	16%
2026	19	30	41	11%
>2026	40	78	132	36%
Summa	**308**	**244**	**367**	**99%**
Hyresbostäder	51	3	5	1%
Totalt	**359**	**247**	**372**	**100%**
Vakant		20	19	
Totalt		**267**	**391**	

Förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut vid bokslutstillfället:

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	346,7	251,6
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	917,8	732,4
Förfaller till betalning senare än fem år	761,8	718,2
Totalt	**2 026,4**	**1702,2**

10 största hyresgästerna:

Hyresgäster	Kontrakterad hyra	% av total portfölj
Coop	23	6%
Internationella Engelska skolan	21	6%
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	13	3%
Norlandia	12	3%
Hoom Home & Hotel	11	3%
Stockholm Stad	11	3%
Gluntens Montessoriskola	11	3%
Repligen	10	3%
Uppsala Kommun	10	3%
Bergstrands	10	3%
Totalt	133	36%
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år		**7,5**

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2021 till -84,6 Mkr (-53,7) motsvarande -316,7 kr/kvm (-283). 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 -61,6 Mkr (-43,0) vilket innebär -231 kr/kvm (-220).

Underhållskostnader
Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till -16,0 Mkr (-4,3), vilket innebär -60 kr/kvm (-23).

Fastighetsskatt
Koncernens fastighetsskatt uppgick till -7,0 Mkr (-6,4) motsvarande -26 kr/kvm (-34). Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde Skattesatsen för 2021 var 1,0 procent på taxeringsvärdet för kontor och 0,5 procent för lager/industri.

Utveckling av fastighetskostnader:

Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-45,3	-42,1	8
Förvärvade fastigheter	-35,8	-4,4	714
Sålda fastigheter	-3,5	-7,3	-52
Totalt	**-84,6**	**-53,8**	**57**
Komersiella fastigheter	-44,2	-36,7	21
Samhällsfastigheter	-40,4	-17,1	136
Hyresintäkter	**-84,6**	**-53,8**	**57**

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-11,5	-7,3
Personalkostnader	-7,8	-6,5
Avskrivningar inventarier och nyttjanderättstillgångar	-1,6	-2,2
Noteringskostnader	-	-10,1
Totalt	**-20,9**	**-26,1**
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-12,4	-9,8
Personalkostnader	-8,4	-10,8
Avskrivningar inventarier och nyttjanderättstillgångar	-1,7	-3,3
Noteringskostnader	-	-15,2
Totalt	**-22,5**	**-39,1**

Moderbolaget
Övriga externa kostnader i moderbolaget om -5,4 (-29,6) avser i huvudsak styrelsearvodens samt övriga förvaltningskostnader. För 2020 ingick noteringskostnader om 25,3 Mkr.

Not 9 Ersättningar till revisorerna

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

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-4,2	-3,8
Övriga uppdrag	-	-2,1
Summa	**-4,2**	**-5,9**

Moderbolaget
Moderbolaget har för 2021 eller 2020 inte haft några kostnader för revision eller andra tjänster levererade från vald revisor.

Not 10 Ersättningar till anställda

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löner och ersättningar	30,6	30,0
Sociala avgifter	9,6	7,9
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	3,6	2,9
Aktivering pågående projekt	-24,8	-22,3
Summa	**19,0**	**18,5**

Moderbolaget, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löner och ersättningar	7,2	8,5
Sociala avgifter	2,3	2,7
Summa	**9,5**	**11,2**

	2021-01-01 - 2021-12-31			2020-01-01 - 2020-12-31		
Koncernen, Mkr	**Löner och andra ersättningar (varav tantiem)**	**Pensions-kostnader**	**Antal**	**Löner och andra ersättningar (varav tantiem)**	**Pensions-kostnader**	**Antal**
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	15,3	0,8	13	19,3	0,7	14
varav tantiem	(1,0)			(4,7)		
Övriga anställda	15,3	2,7	28	10,7	2,2	21
varav tantiem	(0,1)			(1,1)		
Summa	**30,6**	**3,5**	**41**	**30**	**2,9**	**35**

	2021-01-01 - 2021-12-31			2020-01-01 - 2020-12-31		
Moderbolaget, Mkr	**Löner och andra ersättningar (varav tantiem)**	**Pensions-kostnader**	**Antal**	**Löner och andra ersättningar (varav tantiem)**	**Pensions-kostnader**	**Antal**
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	7,2	1	8	8,5	-	9
varav tantiem	(0,3)			(4,5)		
Summa	**7,2**	**1**	**8**	**8,5**	**-**	**9**

Av koncernens styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare under året är 7 män (10) och 6 kvinnor (4). Ovan angivet antal personer avser totalt antal under året.

	2021-01-01 - 2021-12-31		2020-01-01 - 2020-12-31	
	Medelantalet anställda	**Varav män**	**Medelantalet anställda**	**Varav män**
Koncernen (Sverige)	27	9	24	11
Moderbolag (Sverige)	2	2	2	2
Koncernen totalt	**29**	**11**	**26**	**13**

Mkr	Lön/Ersättning/ 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	0,9	0,5	11,5
Summa	**14,3**	**1,0**	**1,5**	**0,6**	**17,4**

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

Ledande befattningshavare under 2021:

Michael Moschewitz, VD

Linda Frisk, Chef Bostad

Edvard Schéele, CFO

Anna Molén, Chef Stadsutveckling

Henrik Raspe, Chef Projektutveckling

Anna-Karin Malmqvist, Chef Bostadsförvaltning (fr om 1 december 2021)

Henrik Sandström, Fastighetschef

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare utgörs av en fast lön, övriga förmåner samt pension. För 2020 utbetalades det engångsersättningar till VD för uppfyllda mål från det tidigare gällande VD-avtalet, 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

Not 11 Finansnetto

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	2,5	3,4
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**2,5**	**3,4**
Räntekostnader lån	-99,4	-92,3
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-99,4**	**-92,3**
Övriga finansiella kostnader	-16,5	-16,3
Räntekostnad leasing	-1,8	-1,9
Summa	**-18,3**	**-18,2**
Summa redovisat i resultatet	**-115,2**	**-107,1**

Moderbolaget, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	87,3	64,1
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**87,3**	**64,1**
Räntekostnader lån	-57,0	-43,7
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-57,0**	**-43,7**
Övriga finansiella kostnader	-8,8	-15,9
Summa	**-8,8**	**-15,9**
Summa redovisat i resultatet	**21,5**	**4,5**

Not 12 Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Upplåtelse parkeringsplatser	12,6	-
Fakturerade tjänster	0,9	0,9
Övrigt	1,0	1,3
Summa	**14,5**	**2,2**

Moderbolaget

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Not 13 Värdeförändringar

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förändring driftnetto	57,6	17,3
Pågående byggnation	129,0	83,2
Mark- och outnyttjade byggrätter	48,0	227,5
Förändring avkastningskrav	257,6	-12,2
Förvärv	113,7	64,2
Försäljningar	76,0	-
Summa	**681,9**	**380,0**

Not 14 Inkomstskatt

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Aktuell skatt för året	0,8	-3,2
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-188,5	-52,0
Summa	**-187,7**	**-55,2**

Moderbolaget, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0,9	12,2
Summa	**0,9**	**12,2**

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

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultat före skatt	798,7	473,2
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats om 20,6 procent (21,4)	-164,5	-101,3
Ej skattepliktiga intäkter	5,5	20,1
Ej avdragsgilla kostnader	-9,1	-1,3
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	6,5	15,7
Ej avdragsgillt räntenetto	-20,7	-18,2
Återföring vid fastighetstransaktioner	-5,3	34,5
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-	-6,7
Effekt av ändrade skattesatser	-	3,1
Övrigt	-0,1	-1,1
Årets skatt enligt resultaträkningen	-187,7	-55,2
Effektiv skatt	**23%**	**12%**
Effektiv skatt	*12%*	*20%*

Samtliga dotterföretag i koncernen, förutom två, är svenska och har per balansdagen 20,6 procent (21,4) i inkomstskattesats, vilket är den vägda genomsnittliga skattesatsen inom koncernen för 2021. 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Temporära skillnader fastigheter	481,1	311,6
Obeskattade reserver	16,7	13,0
Summa uppskjutna skatteskulder	**497,8**	**324,6**
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	86,4	89,6
Summa uppskjutna skattefordringar	**86,4**	**89,6**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**411,4**	**235,0**

Moderbolaget, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	22,5	21,6
Uppskjutna skatteskulder, netto	**22,5**	**21,6**

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

Per balansdagen 2021-12-31 finns följande underskottsavdrag, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

Koncernen, Mkr	
Totala underskottsavdrag	419,4
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	**419,4**

Moderbolaget, Mkr	
Totala underskottsavdrag	109,2
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	**109,2**

Not 15 Förvaltningsfastigheter

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

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	4 559,6	3 661,3
Investeringar i befintliga fastigheter	42,6	23,0
Förvärv	1 934,3	735,8
Avyttringar	-406,4	-465,1
Omklassificeringar	244,1	308,0
Värdeförändringar, orealiserade	528,4	296,8
Summa verkligt värde Förvaltningsfastigheter	**6 902,6**	**4 559,6**
Skattemässiga värden	**1 487,7**	**1 414,6**

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 2021 av oberoende värderingsmän har omfattat 54 av 55 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 6 555,5 – 7 247,7 Mkr, motsvarande +/-345 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 kalkyl-perioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylränta

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

Övriga upplysningar om verkligt värde

Verkligt värde per 2021-12-31 uppgår till 6 902,6 Mkr (4 559,6).

I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, d.v.s. data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.

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

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

Värderingsyield per kategori:

	2021-12-31	2020-12-31
Kommersiella fastigheter[1]	5,6%	5,7%
Samhällsfastigheter	4,5%	4,8%
Totalt	**4,9%**	**5,2%**

1) Avser genomsnittliga direktavkastningskrav på restvärdet för Genovas förvaltningsfastigheter. Baseras på externa värderingar och exkluderar fastigheten Viby 19:3 som är värderad som en byggrätt samt Hotell Concepcio i Palma som internvärderas. (Jämförelsesiffror justerade då föregående års värden baserades på driftsöverskott från aktuell inlåningskapacitet i relation till marknadsvärdet exkluderat mark- och outnyttjade byggrätter).

Fastighetsvärdet per region för 2020 är fördelat enligt följande:

Uppsala	30 % (43)
Storstockholm	54 % (52)
Övrigt	16 % (5)

Not 16 Pågående nyanläggningar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter redovisas som en del av bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inkluderas i marknadsvärdering. Pågående nyanläggningar per 2021-12-31 avser nya fastigheter under byggnation som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning och då omklassificeras till förvaltningsfastigheter. Under 2021 har det fördigställda Hotell Concepcio i Palma, Mallorca omklassificerats från pågående nyanläggning till förvaltningsfastigheter. Vidare har det pågående projektet Danmarks-Kumla i Uppsala färdigställts och avyttrats.

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	704,1	702,0
Förvärv	44,6	69,2
Nybyggnation/aktiveringar	548,3	207,7
Omklassificeringar	-244,1	-308,0
Försäljningar	-304,5	-50,0
Värdeförändringar, orealiserade	197,4	83,2
Utgående balans	**946,8**	**704,1**

Not 17 Projekteringsfastigheter

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Exploateringsmark	114,1	91,4
Summa	**114,1**	**91,4**

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	91,4	56,5
Årets anskaffning	22,7	34,9
Omklassificeringar		-
Värdeförändringar, orealiserade		-
Summa	**114,1**	**91,4**

Not 18 Leasingavtal

Genova delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderättstillgångar: Tomträtter och Övrigt. I klassen "Övrigt" inkluderas koncernens leasingavtal för bilar och lokal. I tabellen nedan presenteras Genovas utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under åren 2021 och 2020.

	Nyttjanderättstillgångar			
Koncernen, Mkr	Tomträtter	Övrigt	Totalt	Leasingskuld
Ingående balans 1 jan 2020	**24,2**	**14,9**	**39,1**	**-37,2**
Tillkommande avtal	0,8	3,3	4,2	-4,2
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-0,1	-5,2	-5,3	-
Avslutade avtal	-	-0,4	-0,4	0,4
Räntekostnader på leasingskulder				-1,9
Leasingavgifter				7
Utgående balans 31 dec 2020	**24,9**	**12,6**	**37,6**	**-35,9**
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
Utgående balans 31 dec 2021	**24,1**	**7,6**	**31,8**	**-32,0**

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

Koncernen, Mkr	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-5,1	-5,1
Räntekostnader på leasingskulder	-1,8	-2,1
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**-6,9**	**-7,2**

Genova redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 5,2 Mkr (4,6) för räkenskapsåret. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 3. Genova har inga korttidsleasingavtal eller leasingavtal till lågt värde.

Not 19 Inventarier

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16,5	12,4
Inköp	0,8	5,2
Utrangeringar/Avyttringar	-3,1	-1,1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**14,2**	**16,5**
Ingående avskrivningar	-9,9	-7,8
Utrangeringar/Avyttringar	2,8	-
Årets avskrivningar	-2,1	-2,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9,2**	**-9,9**
Utgående redovisat värde	**5,0**	**6,6**

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

Not 20 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	329,0	276,3
Förvärv	-	-
Avyttringar	-0,2	-0,1
Aktieägartillskott	64,4	52,8
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**393,2**	**329,0**
Ingående nedskrivningar	-107,0	-54,2
Årets nedskrivning	-64,4	-52,8
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-171,4**	**-107,0**
Utgående redovisat värde	**221,8**	**222,0**

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

				Redovisat värde, Tkr	
Namn	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Andelar i %**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Genova Fastigheter AB	556712-9324	Stockholm	100	13 025	13 025
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	100	-	50
Kommanditbolaget Mareld	969693-7946	Stockholm	80	-	-
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	100	-	50
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 Seminariet AB	559012-9002	Stockholm	100	-	-
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	100	-	-
Genova Tattby AB	559012-8988	Stockholm	100	-	-
Genova Björknäs AB	559012-8996	Stockholm	100	-	-
Genova Lillsätra 2 AB	556660-2743	Stockholm	100	-	-
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding AB	559213-0917	Stockholm	70	-	-
Genova Viby Fastighet AB	556708-3323	Stockholm	100	-	-
Genova Brynjan AB	559129-9895	Stockholm	100	-	-
Genova Rivan AB	559088-4135	Stockholm	100	-	-
Genova Hold Kvarnholmen AB	559068-5276	Stockholm	100	-	-
Genova Kvarnholmen Fastighet AB	559076-3248	Stockholm	100	-	-
Genova NV 3 Holding AB	559088-4861	Stockholm	100	-	-
Genova NV3 AB	559088-4119	Stockholm	100	-	-
Genova Nytorpsvägen Fastighet AB	559088-4739	Stockholm	100	-	-
Genova Nytorpsvägen AB	556812-4241	Stockholm	100	-	-
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	100	-	-
Genova Hunnerup Fastighet AB	559088-4838	Stockholm	100	-	-
Genova Hunnerup AB	556263-8394	Stockholm	100	-	-
Genova OM Holding AB	559089-0066	Stockholm	100	-	-

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2021-12-31	2020-12-31
Genova Odalmannen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	100	-	-
Genova Instrumentet Fastighet AB	559130-0057	Stockholm	100	-	-
Genova Veddesta Holding AB	559130-7573	Stockholm	100	-	-
Genova Veddesta Fastighet AB	559082-7316	Stockholm	100	-	-
Genova Verkstadsgatan Holding AB	559170-5040	Stockholm	100	-	-
Genova Gustavsberg 1 Fastighet AB	559170-5057	Stockholm	100	-	-
Genova Gustavsberg 1 AB	559017-8447	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 Gåtö	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	-	50
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	559256-1994	Stockholm	100	-	-
Nacka 8 AB	559006-0934	Stockholm	100	-	-
Nacka 9 AB	559006-0926	Stockholm	100	-	-
Nacka 11 AB	559006-0983	Stockholm	100	-	-
Genova Boländerna 9:11 AB	559014-3805	Stockholm	100	-	-
Genova Boländerna Fastighet AB	556721-2104	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen Holding AB	556898-0311	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	100	-	-
Genova Runö Holding AB	556898-0303	Stockholm	100	-	-
Genova Runö AB	556867-9095	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Holding AB	559076-1523	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Fastighet AB	559076-2257	Stockholm	100	-	-
Genova Borås Holding AB	559076-1556	Stockholm	100	-	-
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	-	-
GenJärn Borås Fastighet AB	556708-2663	Stockholm	100	-	-
GenJärn Borås Fastighet 2 AB	559170-6113	Stockholm	100	-	-

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2021-12-31	2020-12-31
Genova Mackmyra Holding AB	559130-7557	Stockholm	100	-	-
Genova Mackmyra Fastighet AB	556723-4520	Stockholm	100	-	-
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4388	Stockholm	50	-	-
Genova Gåshaga AB	559018-9618	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 Sjöborren Holding AB	559130-7581	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 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	-	-
Genova Projekt Holding 3 AB	559130-2731	Stockholm	100	-	-
Genova Fast 34 AB	559170-6089	Stockholm	100	-	-
Genova Söderhälby AB	559271-9107	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	-	-
Summa anskaffningsvärde i moderföretaget				**221 767**	**221 918**

Not 21 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

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

Koncernen äger 50 procent av aktierna i fem olika joint ventures som redovisas som andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Under året har andelarna i GenJärn Borås Holding AB övergått till andelar i koncernbolag med en ägarandel om 75 procent som en del i förvärvet av 50 procent av Järngrinden AB.

Moderbolaget

Redovisat värde på Intressebolag avser 50 procent av andelarna i Järngrinden AB som förvärvats under 2021.

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde 2021-12-31	Redovisat värde 2020-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	23,1	18,0
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	-	41,1
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	54,7	31,1
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	113,0	112,3
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	77,1	76,9
Järngrinden AB	556645-7221	Borås	50	550,1	-
				818,0	**279,4**

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Resultat från andelarna 2021-12-31	Resultat från andelarna 2020-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	5,1	2,3
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	4,2	4,6
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	6,2	2,0
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	0,7	-
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	0,2	46,8
Järngrinden AB	556645-7221	Borås	50	6,1	-
				22,5	**55,7**

Not 22 Koncernmellanhavanden

Långfristiga fordringar Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 171,0	820,6
Tillkommande fordringar	871,7	502,4
Avgående fordringar	-401,6	-152,0
Vid årets slut	**1 641,1**	**1 171,0**

Kortfristiga skulder Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	116,4	60,5
Tillkommande skulder	143,8	92,3
Avgående skulder	-1,3	-36,4
Vid årets slut	**258,9**	**116,4**

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	257,3	96,0
Tillkommande poster	-	162,2
Avgående poster	-0,8	-0,9
Summa långfristiga fordringar vid periodens slut	**256,5**	**257,3**

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Reversfordran	201,1	201,1
Övrig långfristig fordran	50,0	50,0
Investeringar åt hyresgäster, periodiseras över kontraktets löptid	3,9	4,7
Hyresdeposition	1,5	1,5
Summa långfristiga fordringar	**256,5**	**257,3**

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 24 Hyresfordringar och Kundfordringar

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	16,2	11,9
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-0,3	-1,3
Kundfordringar - netto	15,9	10,6
Reserveringar kundfordringar		
Ingående redovisat värde	-1,3	-0,2
Återföring av tidigare gjorda reserveringar		
Bortskrivna fordringar (konstaterade förluster)	1,3	0,2
Årets reserveringar	-0,3	-1,3
Utgående redovisat värde	**-0,3**	**-1,3**

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	2021-12-31	2020-12-31
Hyres- och kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna:		
Förfallna:		
- mindre än två månader	4,1	0,8
Totalt hyres- och kundfordringar varken nedskrivna eller förfallna	**4,1**	**0,8**
Hyres- och kundfordringar som är förfallna och nedskrivna:		
Förfallna:		
- mindre än två månader		-
- Mer än två men mindre än sex månader		-
- Mer än sex månader men mindre än 12 månader	12,1	11,1
- Mer än 12 månader		-
Totalt förfallna	12,1	11,1
Varav nedskrivna	-0,3	-1,3
Utgående redovisat värde	**15,9**	**10,6**

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

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

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Per balansdagen uppgick fullgoda kundfordringar till 15,9 Mkr (10,6).

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

Not 25 Övriga fordringar

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	131,4	27,8
Tillkommmande poster	34,9	103,6
Avgående poster	-23,1	-
Summa övriga fordringar vid periodens slut	**143,2**	**131,4**

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar i samband med fastighets-transaktioner	79,2	101,5
Fordran på joint ventures	17,6	6,5
Fordran hyresgäster avseende anpassningar	21,4	5,7
Mervärdesskatterelaterade fordringar	16,6	13,3
Skatterelaterade fordringar	6,7	5,7
Övriga fordringar	1,7	4,4
Utgående redovisat värde	**143,2**	**137,1**

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Fordran på bolaget i koncernen redovisade som joint ventures	5,0	4,4
Mervärdesskatterelaterade fordringar		4,8
Summa övriga fordringar vid periodens slut	**5,0**	**9,2**

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Handpenning vid förvärv av pågående nyanläggning	3,2	28,2
Förutbetalda kostnader avseende drift och administration	12,9	5,1
Förutbetalda finansiella kostnader	1,5	2,4
Upplupna ränteintäkter	3,8	
Upplupna intäkter	2,6	7,0
Övrigt	1,7	1,6
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**25,7**	**44,2**

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Handpenning vid förvärv av pågående nyanläggningar	3,2	3,2
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**3,2**	**3,2**

Not 27 Likvida medel

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	**316,0**	**578,4**

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	**244,1**	**514,4**

Not 28 Eget kapital och substansvärde

Aktiekapitalet i moderföretaget Genova Property Group AB uppgår till 50,4 Mkr (52,3) 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. Som avstämningsdag för inlösen fastställdes den 9 juni 2021.

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 2020	61 443 932	0,01	614 439
Fondemission	-	0,01	654 439
Indragning	-30 721 966	0,02	-614 439
Fondemission	-	1,18	36 211 920
Nyemission	8 855 000	1,20	10 626 000
Utgående balans 2020	39 576 966	1,20	47 492 359
Nyemission	2 400 000	1,20	2 880 000
Utgående balans 2021	**41 976 966**	**1,20**	**50 372 359**
Preferensaktie			
Ingående balans 2020	4 000 000	0,01	40 000
Fondemission	-	1,19	4 760 000
Utgående balans 2020	4 000 000	1,20	4 800 000
Indragning	-4 000 000	1,20	-4 800 000
Utgående balans 2021	-		-
Summa aktiekapital	**41 976 966**		**50 372 359**

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare:

	2021-12-31		2020-12-31	
	Mkr	kr/ stamaktie	Mkr	kr/ stamaktie
Eget kapital enligt balansräkningen	3 665,9	87,33	2 647,8	66,90
Återläggning				
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	497,8	11,86	324,7	8,20
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-86,4	-2,06	-89,5	-2,26
Preferensaktiekapital	-	-	-440,0	-11,12
Hybridobligation	-700	-16,68	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-102,6	-2,44	-78,4	-1,98
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	**3 274,7**	**78,01**	**2 364,6**	**59,75**

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare
Beräkningen av resultatet per stam- och preferensaktie för 2021 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 608,7 Mkr (417,9). Resultat per preferensaktie har beräknats utifrån årets utdelning till preferensaktier om 23,8 Mkr fördelat på 4 miljoner utestående preferensaktier. Resultat per hybridobligation har beräknats utifrån utdelning till hybridobligationer om 36,2 Mkr fördelat på 700 miljoner hybridobligationer. Resterande del av årets resultat, 548,7 Mkr, har fördelats på genomsnittligt antal utestående stamaktier 40 177 tusen.

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	608,7	417,9
Resultat per stamaktie, kronor	13,66	10,69
Resultat per preferensaktie, kronor	5,95	10,50
Resultat per hybridobligation, kronor	0,05	-

Not 29 Upplåning från kreditinstitut

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga		
Förfaller till betalning mellan 1 och 2 år:		
Banklån	790,4	133,7
Förfaller till betalning mellan 2 och 5 år:		
Banklån	2 144,4	2 128,2
	2 934,8	**2 261,9**
Kortfristiga		
Banklån	1024,0	288,7
Upplupen ränta	7,5	9,4
	1031,5	**298,1**
Summa upplåning	**3 966,3**	**2 560,0**

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 31 december 2021 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 2021 uppgick nettoupplåningen till 1 406,3 Mkr (447,0). I anslutning till upplåningen betalas en uppläggningsavgift, vilken periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,0 procent (2,1) per den 31 december 2021 med en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,1 år (3,0).

Not 30 Obligationslån

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Emitterat obligationslån	1 325,0	1 425,0
Återköpta obligationer	-50,0	-450,0
Avgifter att periodisera under lånets löptid	-17,3	-23,1
Upplupen ränta	5,5	2,7
Summa obligationslån	**1 263,2**	**954,6**

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
	1275		**1275**	

Not 31 Kredit- och ränteförfallostruktur

Kredit- och ränteförfallostruktur per 31 december 2021

		Räntebindning	Kreditförfall		
Koncernen, Mkr	**Belopp, Mkr**	**Snittränta, %**	**Kredit-avtal, Mkr**	**Utnyttjat, Mkr**	**Ej utnyttjat, Mkr**
Löptid					
0-1 år	873	2,11	873	673	-
1-2 år[1]	906	3,91	906	906	-
2-3 år[2]	2 528	2,49	2 528	2 528	-
3-4 år	495	2,21	755	495	260
Totalt	**4 802**	**2,86**	**5 062**	**4 802**	**260**
Byggnadskreditiv	432	2,55	1 111	432	679
Totalt	**5 234**	**2,65**	**6 173**	**5 234**	**939**
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	**3 526**	**2,06**	**3 786**	**3 526**	**260**

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

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

Kredit- och ränteförfallostruktur per 31 december 2020

		Räntebindning	Kreditförfall		
Koncernen, Mkr	**Belopp, Mkr**	**Snittränta, %**	**Kredit-avtal, Mkr**	**Utnyttjat, Mkr**	**Ej utnyttjat, Mkr**
Löptid					
0-1 år[1]	248	3,07	248	248	0
1-2 år	98	2,09	98	98	0
2-3 år[2]	866	3,90	866	866	0
3-4 år[3]	1 899	3,01	2 159	1 899	260
4-5 år	267	2,19	267	267	0
Totalt	**3 378**	**3,17**	**3 638**	**3 378**	**260**
Byggnadskreditiv	156	2,85	703	156	547
Totalt	**3 534**	**3,15**	**4 341**	**3 534**	**807**
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	**2 403**	**2,04**	**2 663**	**2 403**	**260**

1) 50 Mkr avser obligation räntesats 5,75 procent.

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

3) 400 Mkr avser obligation räntesats 4,50 procent.

Not 32 Övriga långfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Reversskulder	-	41,0
Hyresdepositioner	3,1	2,1
Summa övriga långfristiga skulder	**3,1**	**43,1**

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Reversskulder	-	40,0
Summa övriga långfristiga skulder	**-**	**40,0**

Not 33 Övriga skulder

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Skulder i samband med fastighets-transaktioner	13,8	57,5
Reversskulder	40,0	35,0
Momsskuld	26,4	22,4
Personalrelaterade skulder	2,5	2,3
Hyresgaranti	2,1	-
Övrigt	1,9	1,9
Summa övriga skulder	**86,7**	**119,1**

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Reversskulder	40,0	35,0
Personalrelaterade skulder	0,8	1,5
Summa övriga skulder	**40,8**	**36,5**

Redovisade reversskulder i koncernen och moderbolaget avser en revers om 20 Mkr som löper med 4 procent i ränta och med återbetalning i 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.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	69,4	37,5
Upplupna kostnader avseende drift och administration	7,2	4,9
Upplupna semesterlöner	2,3	1,8
Upplupna kostnader pågående projekt	4,1	1,1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**83,0**	**45,3**

Moderbolaget, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Personalrelaterade skulder	0,7	-
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**0,7**	**0,0**

Not 35 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	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	4 231,7	3 161,4
Summa övriga långfristiga skulder	**4 231,7**	**3 161,4**

Pantsatta aktier i koncernen uppgår till 1 443,5 Mkr (1 093,2).

Eventualförpliktelser

Koncernen har ställt ut borgensåtagande för andra företag uppgående till 198,6 Mkr (415,5). Vidare har koncernen ställt ut garantier för 0,7 Mkr (0,7).

Moderföretaget

Moderföretaget har borgensåtaganden för koncernbolag uppgående till 3 918,1 Mkr (2 515,2) och för övriga företag 123,6 Mkr (415,5), totalt 4 041,7 Mkr (2 930,7). Pantsatta aktier uppgår till 576,5 Mkr (13,1).

Not 36 Transaktioner med närstående

Konsultavtal med Henrik Raspe Design AB
Genova Bostad Projektutveckling AB ingick den 16 oktober 2016 ett konsultavtal med det av Henrik Raspe helägda bolaget Henrik Raspe Design AB. Enligt konsultavtalet ska Henrik Raspe Design AB genom Henrik Raspe tillhandahålla tjänster inom bl a marknadsföring. Total ersättning under 2021 uppgår till 3,2 Mkr (4,6) exklusive mervärdesskatt.

Transaktioner med Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Genova har under 2021 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 2020 uppgår till 5,0 Mkr (9,7) exklusive mervärdesskatt.

Ersättning till ledande befattningshavare
Ersättning till ledande befattningshavare under 2021 framgår av not 10.

Inga inköp har gjorts eller ersättningar utbetalts till bolag ägda via joint ventures.

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässig grund.

Not 37 Händelser efter balansdagen

- I januari har Genova hyrt ut och förlängt 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.

- 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 förvärvade en portfölj med fastigheter i Storstockholm, Nyköping och Hallstahammar till ett underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr. Från- och tillträde skedde den 18 februari 2022.

- I februari fastställde styrelsen för Genova Property Group AB (publ) ett kompletterande tillväxtmål för verksamheten samt hållbarhetsmål. De operativa målen har kompletterats med ett tillväxtmål där Genova vid utgången av år 2025 ska inneha ett fastighetsvärde om 20 miljarder kronor. Bolagets övriga opeativa mål, finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy är oförändrade.

Som ett led i ett Genovas ökade hållbarhetsfokus har styrelsen fastställt hållbarhetsmål för verksamheten. Ett av hållbarhetsmålen avser miljöcertifiering av samtliga nyproducerade fastigheter samt de förvaltningsfastigheter som ägs långsiktigt och som ej omfattas av planerad projektutveckling. Certifieringarna utgör ett viktigt verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning med tydlig målstyrning, vilket kan bidra till att förbättra fastigheternas miljöprestanda. Genova utformade 2020 ett grönt finansiellt ramverk som ligger till grund för hur likviden från gröna lån får användas. I takt med miljöcertifiering av fastigheterna är målet att finansieringen av nyproduktion och långsiktigt ägda förvaltningsfastigheter ska vara grön.

Genova kommer även att utforma och fastställa ambitiösa och vetenskapliga klimatmål för verksamheten genom att sätta ett Science-Based target i syfte att nå Parisavtalets målsättning om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader.

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.

Not 38 Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	428 623 552
Årets förlust	-42 799 994
	385 823 558
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	385 823 558
	385 823 558

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

Stockholm den 31 mars 2022

Mikael Borg
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Micael Bile
Styrelseledamot

Andreas Eneskjold
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2022

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Genova Property Group AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 90–140 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 2021 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 den31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är 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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter är en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning och uppgick den 31 december 2021 till 6 903 Mkr, vilket utgör 71 procent av koncernens totala tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Bolaget låter göra externa värderingar två gånger per år på samtliga förvaltningsfastigheter varav en av dessa alltid sker i anslutning till årsskiftet. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet, genom användning av kassaflödesmetoden som baseras på antaganden och bedömningar såsom hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, diskonteringsränta och avkastningskrav. Avkastningskraven är specifika per fastighet och bestäms genom analys av genomförda transaktioner samt fastighetens marknadsposition.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För beskrivning av bolagets värderingsprinciper för förvaltningsfastigheter se not 2 Redovisningsprinciper samt noterna 4 och 15.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat objektivitet, oberoende och kompetens hos de av bolaget anlitade externa värderingsföretagen.

Vi har även utvärderat bolagets process för framtagande av variabler och bedömningar till värderingarna. Vi har för ett urval av fastigheter granskat värderingsmodellen och input i form av hyresintäkter och driftskostnader mot avtal, historiskt utfall samt beslutade investeringsplaner.

Med stöd av våra värderingsspecialister har vi granskat rimligheten i antaganden om diskonteringsränta, avkastningskrav, hyresutveckling, vakans, inflation och drifts- och underhållskostnader samt kontrollberäknat värderingsmodellen.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–89 och 146–156. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2021 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

4

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 2021 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.

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 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #[checksumma] 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 närliggande 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Genova Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 7 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 2011

Ängelholm den 31 mars 2022
Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

#[5e9715281960d8686351531e254f3f0ce5d71b8d8e59e995d18edbfbcbbd7f98c]

GRI Index

GRI 101: Foundation 2016		Sidnummer	Kommentar

GRI 102: Standardredogörelser 2016

		Sidnummer	Kommentar
Organisationsprofil			
GRI 102: Standardredogörelser 2016	102-1 Organisationens namn		
	102-2 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster		
	102-3 Organisationens huvudkontor		
	102-4 Plats för verksamheten		
	102-5 Ägarstruktur och företagsform		
	102-6 Marknadsområden		
	102-7 Organisationens storlek och omfattning		
	102-8 Information om anställda		
	102-9 Beskrivning av leverantörskedjan		
	102-10 Väsentliga förändringar i företagets leverantörskedja		
	102-11 Försiktighetsprincipen		
	102-12 Externa initiativ		
	102-13 Medlemskap i organisationer	Vi var inte medlem i någon förening eller organisation under 2021.	
Strategi och analys			
GRI 102: Standardredogörelser 2016	102-14 Uttalande från senior beslutsfattare		
Etik och integritet			
GRI 102: Standardredogörelser 2016	102-16 Organisationens värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande		
Styrning			
GRI 102: Standardredogörelser 2016	102-18 Styrningsstruktur		
Intressentengagemang			
GRI 102: Standardredogörelser 2016	102-40 Lista över intressentgrupper		
	102-41 Kollektivavtal		
	102-42 Grund för identifiering och urval av intressenter		
	102-43 Tillvägagångssätt för intressentdialog		
	102-44 Huvudfrågor och områden som lyfts vid intressentdialoger		
Redovisningsprofil			
GRI 102: Standardredogörelser 2016	102-45 Affärsenheter inkluderade i redovisningen		
	102-46 Process för att identifiera väsentliga aspekter		
	102-47 Lista på väsentliga aspekter		
	102-48 Förklaringar till korrigeringar från tidigare redovisningar		
	102-49 Förändringar i redovisning		
	102-50 Redovisningsperiod		
	102-51 Datum för senast publicerad redovisning	2021-03-31	
	102-52 Redovisningscykel		
	102-53 Kontaktuppgifter för frågor om redovisning		
	102-54 Tillämpningsnivå enligt GRI Standards		
	102-55 GRI index		
	102-56 Externt bestyrkande	Hållbarhetsredovisningen är inte föremål för en extern granskningsprocess.	

GRI 200 Ekonomi

		Sidnummer	Kommentar
Antikorruption			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 205: Antikorruption 2016	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder		

GRI 300 Miljö

		Sidnummer	Kommentar
Energi			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 302: Energi 2016	302-1 Organisationens energiförbrukning		
	302-2 Åtgången energi utanför organisationen		
	Eget nyckeltal: Energiintensitet		
Vatten			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-1 Interaktioner med vatten som en delad resurs		Avsteg (omission): Information om hur vi beslämer och hanterar vår vattenrelaterade påverkan saknas då vi saknar processer för påverkansbedömning idag. Under 2022 kommer vi att etablera en årlig process för att bedöma vår vattenrelaterade påverkan.
	303-2 Styrning av vattenutsläppsrelaterad påverkan		
	303-3 Vattenuttag		
Biologisk mångfald			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		Avsteg (omission): Information om hur vi följer upp effektiviteten av vårt arbete med biologisk mångfald är inte tillgänglig då vi saknar processer för uppföljning. Under 2022 kommer vi att analysera vår påverkan på biologisk mångfald, och identifiera hur vi kan följa upp på effektiviteten av vårt arbete.
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2 Väsentlig påverkan på biologisk mångfald från aktiviteter, produkter och tjänster		
Utsläpp			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp		
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp		
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp		
	Eget nyckeltal: Utsläppsintensitet för växthusgaser		
Avfall			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan		
	306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan		Avsteg (omission): Information om hur vi följer upp våra avfallsoperatörer arbete saknas. Under 2022 kommer vi att etablera en process för uppföljning av våra avfallsoperatörer.
	306-3 Genererat avfall		
Leverantörsutvärdering miljö			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 308: Miljöbedömning av leverantörer 2016	308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder		Avsteg (omission): Information om det när nyckeltalet saknas då vi saknar en systematisk process för att bedöma påverkan i vår leverantörskedja. Under 2022 kommer vi att etablera en process för uppföljning av våra leverantörer.

GRI 400 Social

		Sidnummer	Kommentar
Utbildning			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 404: Utbildning 2016	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling		
Mångfald och lika möjligheter			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda		
Diskriminering			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 406: Diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder		
Lokalsamhället			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 413: Lokalsamhällen 2016	GRI 413-1 Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs		Avsteg (omission): De annualspecifika redogörelserna för GRI 413-1 2016 är inte applicerbara på vår verksamhet då de inte inkluderar den påverkan som vi har på lokalsamhället. Vi är i en process där vi ska identifiera egna nyckeltal för att kunna följa upp på vår påverkan på lokalsamhället. Det arbetet kommer att presenteras som senast i hållbarhetsrapporten för 2022.
Leverantörsutvärdering socialt			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 414: Social bedömning av leverantörer 2016	414-2 Negativ social påverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder		Avsteg (omission): Information om det här nyckeltalet saknas då vi saknar en systematisk process för att bedöma påverkan i vår leverantörskedja. Under 2023 kommer vi att etablera en process för uppföljning av våra leverantörer.
Kundintegritet (customer privacy)			
GRI 103: Styrning 2016	103-1 Beskrivning av området, dess omfattning och påverkan		
	103-2 Upplysningar om hållbarhetsstyrning		
	103-3 Uppföljning av hållbarhetsstyrning		
GRI 418: Kundintegritet 2016	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata		

Hållbarhetsnoter

Om hållbarhetsredovisningen

Det här är Genovas tredje årliga hållbarhetsredovisning som omfattar hela koncernen. Genova omfattas inte av årsredovisningslagens krav om hållbarhetsrapportering, men har ändå valt att upprätta en hållbarhetsredovisning för perioden 2021-01-01 till 2021-12-31 utefter kraven i årsredovisningslagen. Den här redovisningen har upprättats i enlighet med GRI Standards: nivå core.

Rapportens innehåll och de väsentliga hållbarhetsaspekternas omfattning har definierats utifrån vart i vår värdekedja som vi har potentiell eller faktiskt negativ och positiv påverkan, antingen direkt eller indirekt, samt hur vår verksamhet påverkas av hållbarhetsaspekten. GRIs rapporteringsprinciper har applicerats genom hela processen för att upprätta hållbarhetsredovisningen. Vi har genomgående i hållbarhetsredovisningen beskrivit vår bild av hur branschen presenterar 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 första gången vi samlar in hållbarhetsdata och inser utmaningen att kunna säkerställa korrekt data, en process som vi kommer vidareutveckla och systematisera under kommande år. För mer information om hur vi har applicerat GRIs rapporteringsprinciper, se sektionen under materialitet på sidan 153.

För frågor om hållbarhetsredovisningen, kontakta Edvard Schéele, på edvard.scheele@genova.se.

Miljödata

302 1 Organisationens energiförbrukning

Energiförbrukning (MWh)	2021
Bränsle	0
varav förnyelsebart	0
varav icke-förnyelsebart	0
Elektricitet[1,2]	1391
Fjärrvärme	22 143
Fjärrkyla	0
Ånga	0
Totalt	**23 534**

1) Inkluderar endast fastigheter. 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)	2021
Inköpta produkter och tjänster[1]	875
Nedströms uthyrda tillgångar[2]	10 572
Totalt	**11 447**

1) Inkluderar energiförbrukningen från våra utvecklingsprojekt.

2) Inkluderar energiförbrukning från våra hyresgäster.

Eget nyckeltal: Energiintensitet

Energiintensitet[1]	2021
Energiförbrukning per kvm i fastighetsförvaltningen (kWh/kvm)[1]	121,3
Energiförbrukning per kvm i utvecklingsprojekten (kWh/kvm)[2]	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)

303-3 Vattenuttag

Vattenuttag (megaliter)[1]	2021
Vattenuttag	110
varav ytvatten	0
varav grundvatten	0
varav sjövatten	0
varav producerat vatten	0
varav kommunalt vatten	110
Vattenuttag från områden med vattenbrist[2]	0
varav ytvatten	0
varav grundvatten	0
varav sjövatten	0
varav producerat vatten	0
varav kommunalt vatten	0
Totalt	**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.

305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp
305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp
305-3 Indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp

Utsläpp av växthusgaser (CO_2e)[1,2]	2021
Scope 1	6
Scope 2 location-based[3]	1 070
Scope 3	348
varav inköpta produkter och tjänster[4]	161
varav tjänsteresor	46
varav nedströms uthyrda tillgångar[5]	141
Totalt	**1 417**
Biogena utsläpp av koldioxid[6]	9

1) Utsläpp av växthusgaser är beräknat enligt GHG protokollet. Källor för emissionsfaktorer är DEFRA, EIA och våra energileverantörer.

2) 2021 är basår för beräkningarna av växthusgasutsläppen.

3) Våra utsläpp i scope 2 market-based är 1 358 ton CO_2e

4) Inkluderar utsläpp av växthusgaser från energiförbrukningen i våra utvecklingsprojekt.

5) Inkluderar utsläpp av växthusgaser från våra hyresgäster.

6) Inkluderar biogena utsläpp från bränslekonsumtion i våra utvecklingsprojekt (inköpta produkter och tjänster).

Eget nyckeltal: Intensitet av växthusgasutsläpp

Utsläppsintensitet av växthusgaser	2021
Utsläpp av växthusgaser per kvadratmeter i fastighetsförvaltningen (kg CO_2e per kvm)[1]	4,38
Utsläpp av växthusgaser per kvadratmeter i utvecklingsprojekten (kg CO_2e per kvm)[2]	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]	2021
Icke-farligt avfall	5 570
Farligt avfall	11 710
Totalt	**17 280**

1) Inkluderar avfall från fastighetsförvaltningen och utvecklingsprojekten.

Social data

102-8 Information om medarbetare och andra arbetare

Anställningskontrakt[1]	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda	19	13	32
Visstidsanställda	0	0	0
Totalt	**19**	**13**	**32**
Heltidsanställda	19	13	32
Deltidsanställda	0	0	0
Totalt	**19**	**13**	**32**

1) Samtliga medarebtare 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	43%	57%	0%	86%	14%	100%
Anställda	64%	36%	28%	56%	16%	100%
Totalt (exklusive styrelse)	**59%**	**41%**	**22%**	**63%**	**16%**	**100%**

406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder

Anställningskategori	2021
Totalt antal fall av diskriminering, trakassarier och kränkande 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	-