2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 2 maj 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

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

Stockholm 2 maj 2024

Michael Maschowitz

Transaktion 09222115557013584501 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

[redacted]

ank=20240711;20240712020008

Genova

– ett personligt fastighetsbolag

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AF, EO, NR, TM, HH

024071202009



Innehåll

6 VD har ordet

8 Året och Genova i korthet

10 Viktiga händelser 2023

12 Mål och utfall, utdelningspolicy

14 Affärsmodell och värdeskapande

16 Värdekapande projekt i Skarpnäck

20 Förvaltningsfastigheter

25 Intjäningsförmåga

26 Projektutveckling

32 Hållbarhetsrapport

43 Risker och riskhantering

48 Aktier och ägare

51 Bolagsstyrningsrapport

60 Styrelse och ledning

64 Finansiering

68 Finansiell utveckling

71 Finansiell och hållbarhetsinformation

82 Redovisningsprinciper och noter

116 Revisionsberättelse

121 GRI-index och Hållbarhetsnoter

128 Definitioner

130 Information till aktieägare

131 Kalendarium

Reviderad årsredovisning och koncernredovisning för Genova Property Group AB (publ) utgörs av sidorna 10–11, 43–49 och 64–115.

Förvaltningsberättelsen utgörs av avsnitten Viktiga händelser 2023, Risker och riskhantering, Aktier och ägare, Finansiering samt Finansiell utveckling.

Transaktion 09222 [illegible] Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MN, HN

ank=20240711;20240712020111

VD har ordet

2023 var ett utmanande år som Genova tog sig igenom på ett bra sätt med ett starkt operativt arbete inom såväl vår fastighetsförvaltning som projektutveckling. Vi hade ett tydligt fokus på att säkerställa god likviditet, hantera obligationsförfall samt minska finansiella kostnader. Inför 2024 finns det anledning att vara försiktigt optimistisk. Vi växer organiskt genom färdigställandet av cirka 400 miljöcertifierade hyresbostäder för egen förvaltning under 2024 samtidigt som både styrräntan och inflationen sannolikt har passerat toppen.

Hyresintäkterna ökade under helåret med 27 procent och driftnettot med 32 procent, främst som en effekt av ett större fastighetsbestånd och färdigställda projekt. Förvaltningsresultatet tyngdes av negativa värdeförändringar i intresseföretag samt högre räntekostnader och sjönk till 61 Mkr. Rensat för värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag uppgick förvaltningsresultatet till 88 Mkr jämfört med 97 Mkr föregående år. Vi redovisar negativa värdeförändringar från förvaltningsfastigheterna om –530 Mkr, framför allt som en följd av ökade avkastningskrav i värderingarna. Substansvärdet per aktie minskade med 10 procent till 70,59 kr per aktie.

Finansiering

Vi genomförde under 2023 ett flertal åtgärder för att minska skuldsättningen, sänka finansieringskostnaderna och stärka likviditeten. Under året reste vi nytt eget kapital om cirka 200 Mkr samt genomförde försäljningar av fastigheter för cirka 550 Mkr, vilket sammantaget frigjorde cirka 450 Mkr i likviditet. Efter hantering av årets obligationsförfall sker nästa obligationsförfall först i november 2026. Totala obligationsskulden har minskat från cirka 1 300 Mkr till 500 Mkr med positiv effekt både på finansnetto och intjäning. Vid årets uppgick belåningsgraden till 52 procent.

Genova har historiskt haft kort räntebindning. Under året har vi, för att skapa bättre förutsägbarhet i våra kassaflöden, ökat andelen fast ränta via derivat, vilket kommer ge en positiv påverkan i rådande räntemiljö. Under 2023 och i inledningen av 2024 räntesäkrade vi 2 650 Mkr till en genomsnittlig ränta om cirka 2,5 procent med en återstående löptid om cirka 4 år.

Vi fortsätter att arbeta med vår finansiering under 2024. I mars i år genomförde vi en övertecknad emission av konvertibler om cirka 200 Mkr. Med likviden kan vi förbättra kapitalstrukturen samtidigt som den möjliggör värdeskapande investeringar framåt.

Förvaltning

Förvaltningsportföljen utvecklades väl under året med ett antal bra nyuthyrningar och en fortsatt hög uthyrningsgrad. Under 2024 stärks intjäningen ytterligare dels på grund av indexjustering av hyror från och med januari 2024 om närmare 30 Mkr, dels genom färdigställda hyresbostäder för egen förvaltning med en årshyra om cirka 46 Mkr. Under det kommande året är det viktigt att ligga nära våra hyresgäster för att förstå deras behov, framför allt mot bakgrund av en utmanande konjunktur. I det sammanhanget ger Genovas stabila fastighetsportfölj med tonvikt på Storstockholm och Uppsalaregionen förutsättningar för att behålla hyresgäster och genomföra nyuthyrningar. Den positiva nettouthyrningen 2023 på 16 Mkr är ett kvitto på detta. Vid utgången av 2023 hade vi en ekonomisk uthyrningsgrad om 93,4 procent med långa hyresavtal, i genomsnitt 5,0 år i återstående hyrestid. Över 60 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruhandel med en relativt låg snitthyra om cirka 1 500 kr per kvm.

Hållbarhetsarbete

Under året har vi intensifierat vårt hållbarhetsarbete, inte minst genom att styrelsen beslutade om klimatmål. Målet är att minska bolagets utsläpp av växthusgaser med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3.

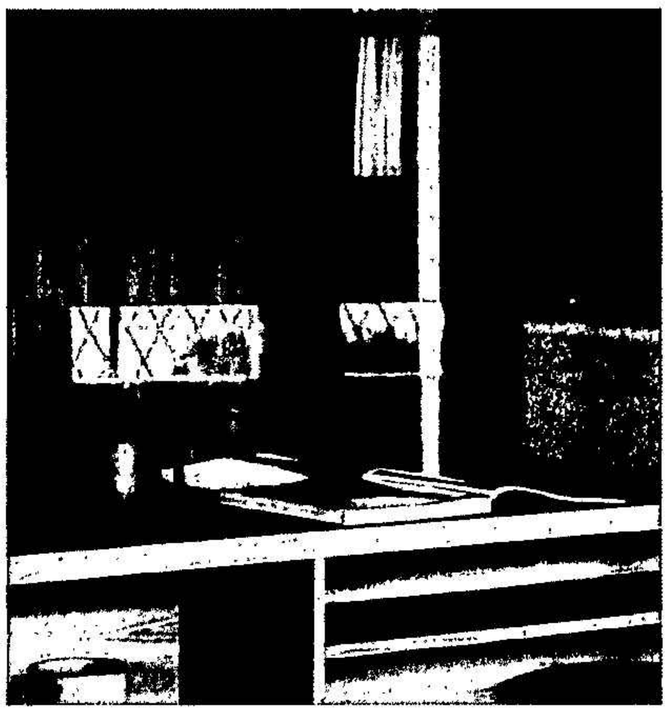
I förvaltningen fortsatte insatserna för att skapa ett mer hållbart fastighetsbestånd, i både smått och stort. Vi arbetar med energieffektiviseringsåtgärder

”2023 var ett utmanande år som Genova tog sig igenom på ett bra sätt.”

Tryckt av: [illegible] Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712012







i vårt befintliga fastighetsbestånd och påbörjade under året ett återbruksprojekt för att minska negativ klimatpåverkan vid ombyggnation. Arbetet med miljöcertifiering av befintliga fastigheter fortsätter och all vår nyproduktion miljöcertifieras. Under 2024 kommer vi att intensifiera hållbarhetsarbetet inom vårt dotterföretag Järngrinden och linjera det med övriga koncernens. Det sociala hållbarhetsarbetet är fortsatt en central del i våra projekt där utgångspunkten är att utveckla stadsdelar och byggnader som är trygga, inkluderande och trivsamma, något som skapar värde för våra hyresgäster, samhället och Genova som bolag.

Investeringar

Vi fortsatte under året att investera i hållbar nyproduktion för att driva lönsam framtida tillväxt. På våra huvudmarknader finns en stark underliggande efterfrågan på hyresbostäder, inte minst mot bakgrund av det kraftigt minskade bostadsbyggandet. Vår bedömning är att den situationen kommer att bestå. Vi kommer fortsätta att prioritera arbete med detaljplaner i Genovas byggrättsportfölj, vilket kommer att skapa betydande värden för Genova som vi avser att realisera antingen genom egen framtida projektutveckling eller via avyttringar av byggrätter.

Våra pågående projekt utvecklas enligt plan. Under 2024 färdigställer vi närmare 400 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning samtliga med planerad miljöcertifiering enligt Svanen. I Viby i Upplands-Bro driver vi ett större stadsutvecklingsprojekt under 2024 och framåt. Efter årets utgång har detaljplan för projektet Ekeby i Uppsala för närmare 90 lägenheter vunnit laga kraft.

Vårt dotterföretag Järngrinden hade en fin utveckling under året som bidragit positivt till Genovas intjäning. Ett antal bostadsprojekt färdigställdes och frånträddes och byggnation av Apoteas nya centrallager i Varberg påbörjades, en byggnad som kommer utrustas med solcellsanläggning och miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Framåtblick

Vi verkar fortsatt i en osäker makromiljö men med en ökad intjäning och en förväntad sänkning av styrräntan 2024, finns det förutsättningar för ett förbättrat förvaltningsresultat för Genova. Vi kommer att fortsätta investera i lönsam projektutveckling utifrån våra byggrätter med låga ingångsvärden och i geografiska lägen med stor efterfrågan. När intresset för bostadsbyggande vänder uppåt igen ser vi även möjligheter till avyttring av byggrätter för att stärka likviditeten. Sammantaget har Genova en stadig position när vi går in i 2024, med möjligheter att agera på värdeskapande möjligheter som uppstår. Vi är långsiktiga och fast beslutna att komma ut starka när marknadsförutsättningarna ljusnar.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till mina medarbetare för deras stora engagemang och dedikerade arbete under året och till våra aktieägare som tror på och möjliggör Genovas fortsatta utveckling.

Michael Moschewitz, VD

Signerat BIBL, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020013

Genova i korthet

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

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

Genovas huvudmarknader är tillväxtregionerna Storstockholm och Uppsala. Bolaget äger fastigheter även på andra tillväxtorter och genom dotterföretaget Järngrinden är vi verksamma i Västsverige.

Fastighetsvärde[1]

9 899 Mkr

31 december 2023

Bostadsbyggrätter

8 756 st

31 december 2023

Belåningsgrad fastigheter

60,5 %

31 december 2023

Belåningsgrad

51,8 %

31 december 2023

1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 219 Mkr.

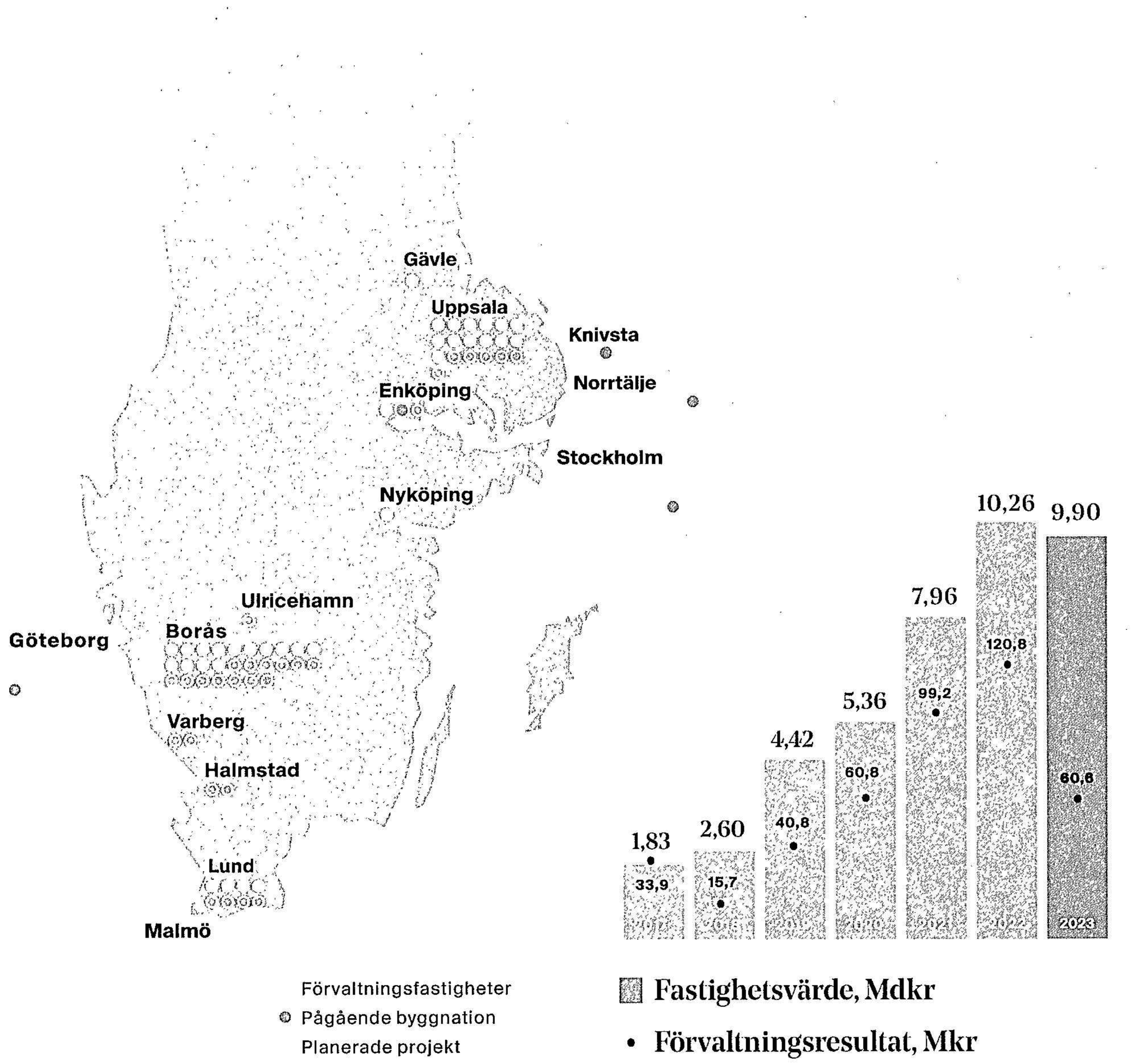
Nyckeltal i sammandrag

	2023	2022
Hyresintäkter, Mkr	503,0	394,7
Driftsöverskott, Mkr	367,6	277,8
Förvaltningsresultat, Mkr	60,6	120,8
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	-0,49	1,53
Bostäder under byggnation, antal	625	1006
Färdigställda bostäder, antal	289	179
Nettoinvestering, Mkr	118,3	717,2
Belåningsgrad, %	51,8	50,7
Belåningsgrad fastigheter, %	60,5	59,1
Soliditet, %	37,2	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr[1]	1,6	2,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 812,3	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 219,8	3 584,1
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	41 977
Långsiktigt substanvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	70,59	85,38

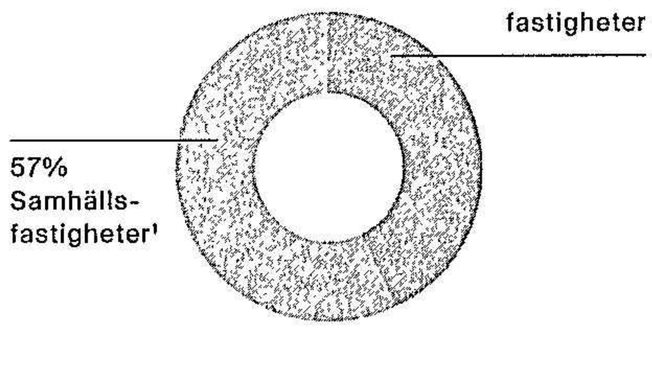
1) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020214



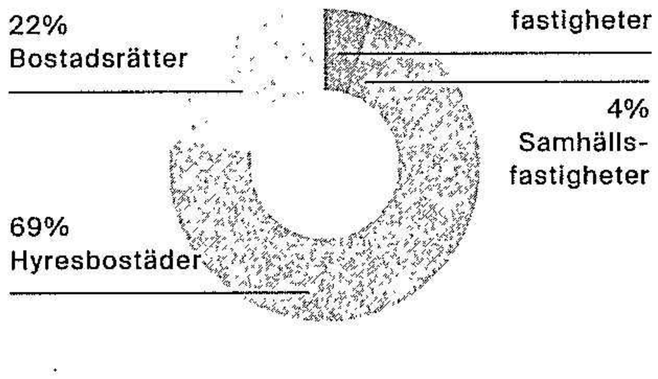
Förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde
Totalt 7 680 Mkr

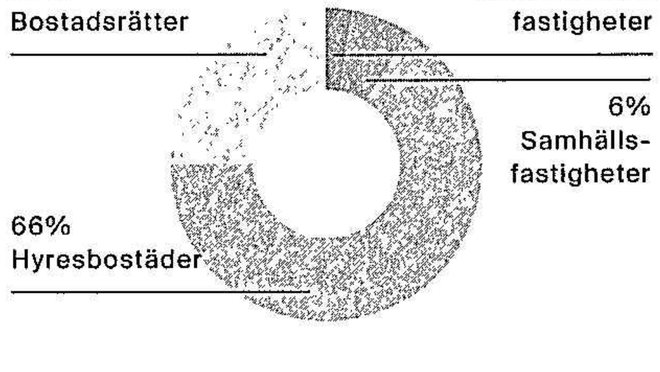
1) Varav 240 hyresbostäder

Pågående projekt och projekteringsfastigheter



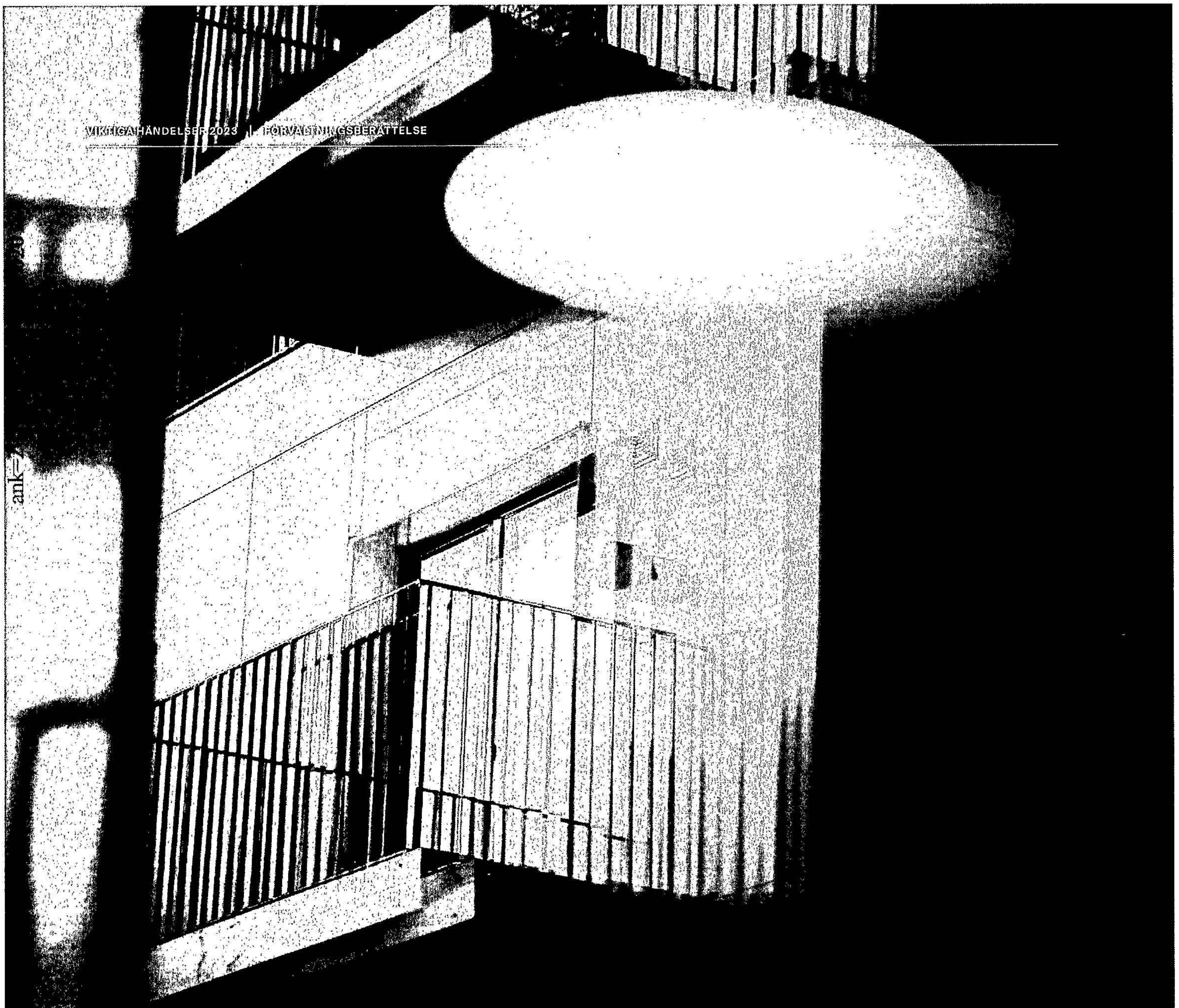
Fastighetsvärde
Totalt 2 219 Mkr

Byggrättsportfölj



Uthyrbar yta
Totalt 566 Tkvm

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN



Viktiga händelser 2023

Genovas fastighetsförvaltning och projektutveckling utvecklades väl under året och vi växte organiskt med inflyttning av färdigställda hyresbostäder. Vi fortsatte vårt metodiska arbete med att stärka likviditeten och sänka räntekostnaderna, bland annat genom avyttring av icke strategiska tillgångar och minskad andel obligationslån.

ank=20240711;20240712020016

Nyemission av stamaktier
I januari genomförde Genova en riktad nyemission av cirka 3,6 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 55 kronor per stamaktie och tillfördes därmed cirka 200 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till nyemissionen.

Fränträde av hyresrättsprojekt
I januari fränträddes ett av Järngrindens hyresrättsprojekt utanför Borås. Fränträdet hade positiv påverkan på Genovas finansiella nyckeltal samt en resultateffekt om cirka 30 Mkr.

Ränteswap tecknas
I januari tecknade Genova en femårig ränteswap om totalt 800 Mkr.

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

Färdigställda bostäder i Norrtälje
Under kvartalet färdigställdes 66 hyresbostäder i projekt Tryckeriet i Norrtälje med ett årligt hyresvärde om 6,0 Mkr.

Obligationer återköpts
I maj återköpte Genova obligationer till ett belopp om 115 Mkr av obligationslån med förfall den 30 september 2023.

Nya klimatmål
I maj satte Genova klimatmål som är validerade och publicerade av Science Based Target initiative. Målet är att minska bolagets utsläpp av växthusgaser med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3.

Försäljning i Knivsta
Avtal tecknades om försäljning av fastigheten Gredelby 7:89 i centrala Knivsta. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 85 Mkr. Årligt hyresvärde uppgick till 6,0 Mkr och återstående avtalstid var 4,5 år.

Emission av teckningsoptioner
Årsstämman beslutade att införa ett långsiktigt incitamentsprogram genom en riktad emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna.

Hyresavtal tecknas i Uppsala
I september tecknades ett 15-årigt hyresavtal i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala om 5 000 kvm med ett årligt hyresvärde om 9 Mkr. Uthyrningen medför en hyresgästanpassning där Genovas totala investeringsåtagande bedöms uppgå till 40 Mkr. Hyresgästen tillträder 4 000 kvm den 1 april 2024 och resterande ytor under 2025.

Avvyttring i Uppsala
I oktober avyttrades en fastighet i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, vilket är i linje med bokfört värde.

Avyttring i Palma
I oktober slutfördes avyttring av två fullt uthyrda hotellfastigheter i Palma. Fastigheterna avyttrades för cirka 35 MEUR, motsvarande cirka 410 Mkr. Avyttringen tillförde Genova betydande likviditet och stärkte balansräkningen.

Slutgiltig inlösen av obligationer
I oktober skedde en slutgiltig avbetalning av bolagets utestående obligation 2019/2023 med förfall den 30 september 2023.

Emission av gröna obligationer
I november emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr. Obligationerna löper med en rörlig ränta på 3m Stibor + 595 räntepunkter och förfaller i november 2026.

Förtida inlösen av obligationer
I november genomfördes förtida inlösen av bolagets utestående obligationer 2020/2024. Totala obligationsskulden har minskat från cirka 1 300 Mkr till 500 Mkr med positiv effekt på finansnetto och intjäning.

Refinasieringar om 450 Mkr
Under fjärde kvartalet refinansierades banklån om cirka 450 Mkr med en genomsnittlig kapitalbindningstid om 1,8 år.

Ränteswappar om 850 Mkr
Ränteswappar om 850 Mkr som löper med en genomsnittlig fast ränta om cirka 2,50 procent samt löptid om 3,6 år tecknades under kvartalet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ränteswap om 500 Mkr
Efter räkenskapsårets utgång har Genova tecknat en ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030.

Konvertibelemission
Genova har även genomfört en emission av konvertibler och därigenom tillförts cirka 200 Mkr. Konvertiblerna löper med en fast årlig ränta om 6,75 procent med kvartalsvisa utbetalningar och förfaller till betalning i mars 2029.

”2023 präglades av god operativ utveckling och fokus på att minska finansiella kostnader.”

Framställt av 09222121-6575-4284-8... Sagrerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, VM, HN

ank=20240711:20240712020017

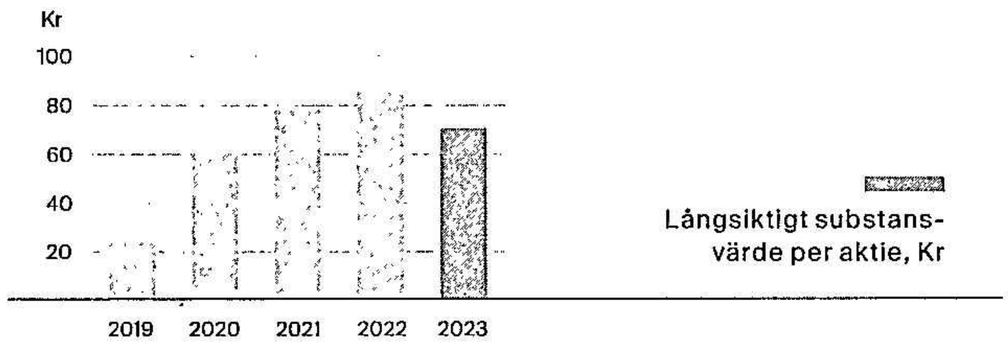
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

44 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2019-2023

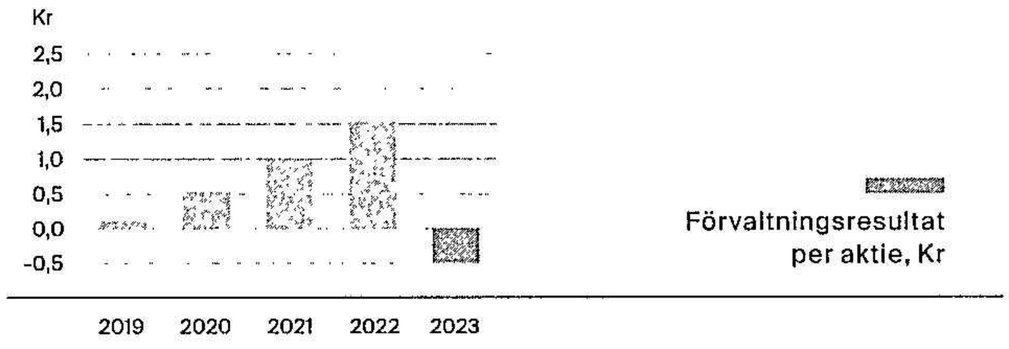


Förvaltningsresultat

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

98 %

Genomsnittlig årlig tillvaxt 2019-2023

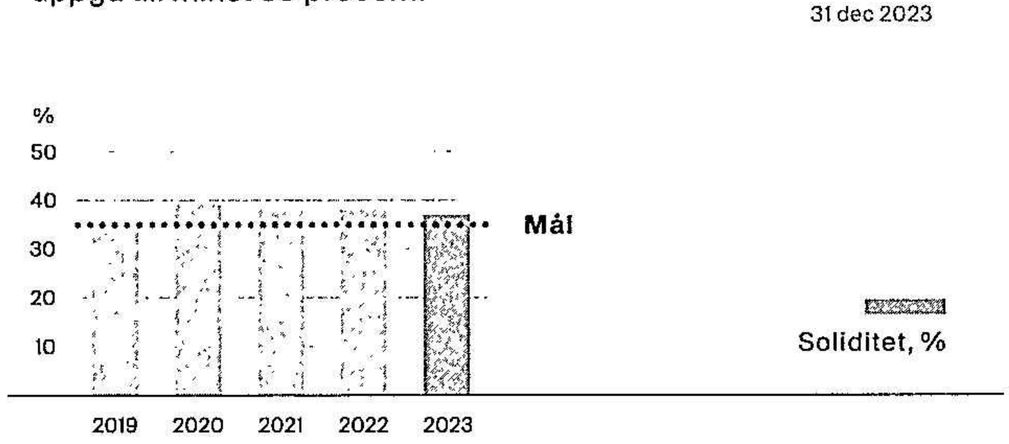


Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

37,2 %

31 dec 2023



Belåningsgrad fastigheter

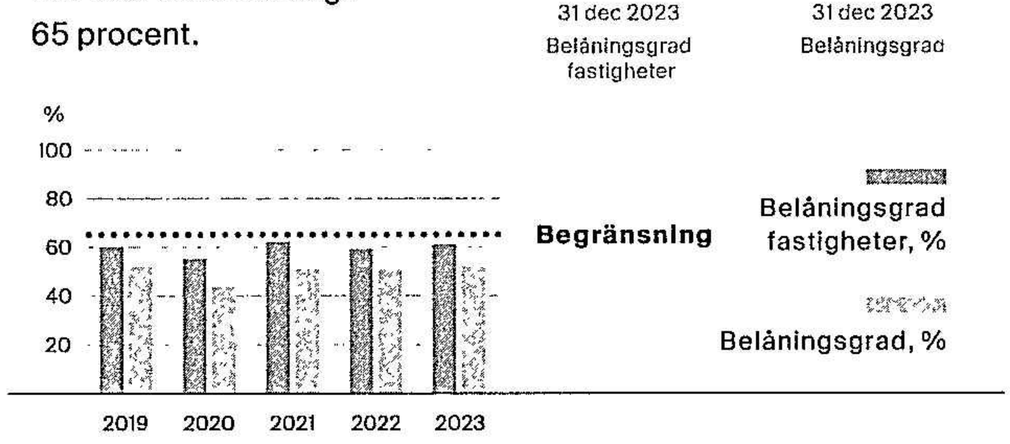
Belåningsgrad fastigheter ska över tid understiga 65 procent.

60,5 %

31 dec 2023
Belåningsgrad fastigheter

51,8 %

31 dec 2023
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,6 ggr

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712202018

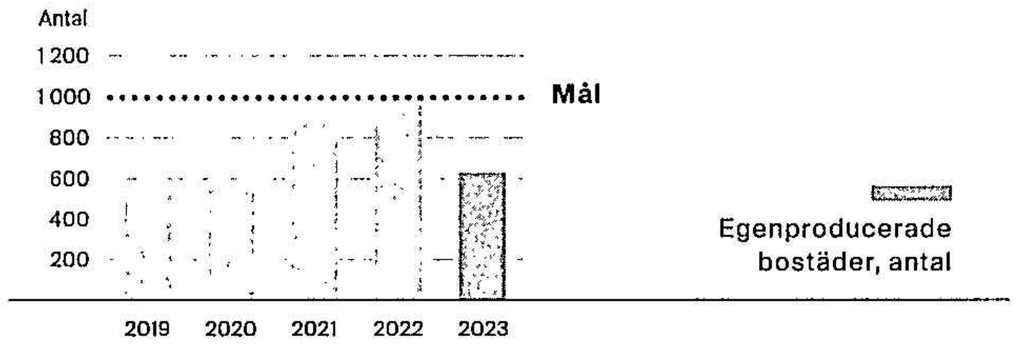
Operativa mål

Pågående byggnation

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 1 000 bostäder per år vid utgången av år 2024.

625

31 dec 2023

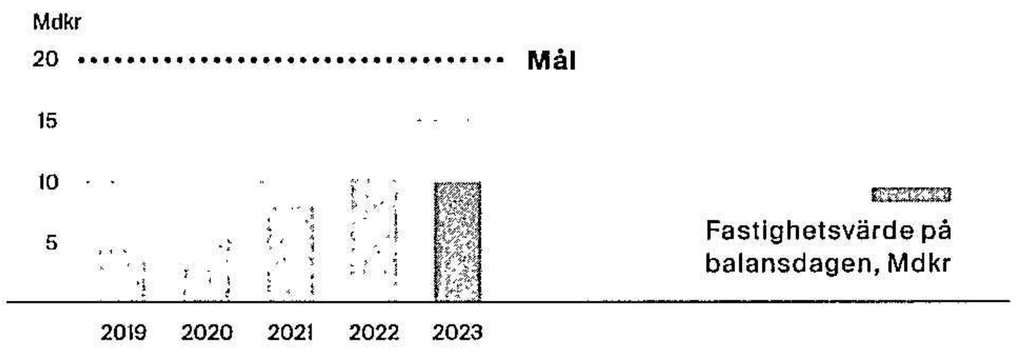


Fastighetsvärde

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

9,9 Mdkr

31 dec 2023

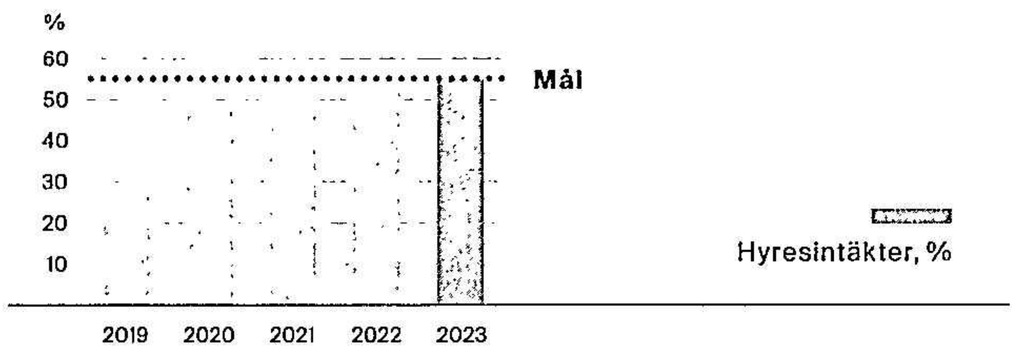


Hyresintäkter

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

55 %

31 dec 2023



Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

ank=20240711:20240712020219

Affärsmodell för långsiktigt värdeskapande

Genovas affärsmodell innebär att utveckla och skapa värde i fastighetsbeståndet med ett långsiktigt och hållbart perspektiv. Det gör vi genom förädling av befintliga fastigheter, utveckling av byggrätter, investering i lönsam projektutveckling i attraktiva lägen, samt genom strategiska transaktioner. Stabil intjäning från befintlig fastighetsportfölj bidrar till flexibilitet och en balanserad finansiell riskprofil.

Affärsidé

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

Aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar

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

<u>Stabil intjäning skapar flexibilitet</u>

Genova förvärvar och utvecklar fastigheter samt bygger nya bostäder och lokaler baserat på efterfrågan hos hyresgäster och samhälle. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett långsiktigt, lönsamt och socialt hållbart sätt med syfte att skapa värdetillväxt. Stabila kassaflöden från befintliga förvaltningsfastigheter skapar förutsättningar att utveckla verksamheten vidare genom investeringar i förvärv och projektutveckling när det bedöms värdeskapande.

<u>Lönsam projektutveckling där efterfrågan finns</u>

Med god likviditet och kostnadseffektiv nyproduktion är det möjligt att genomföra projektutveckling från egna byggrätter i egen takt och anpassat till efterfrågan på marknaden. Genovas inriktning är utveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning, vilket motiverar långsiktiga investeringar och skapar utrymme för en socialt hållbar stadsutveckling.

På huvudmarknaderna Storstockholm och Uppsalaregionen samt i Västsverige finns en stark underliggande efterfrågan på hyresbostäder, inte minst mot bakgrund av det kraftigt minskade bostadsbyggandet. Därför är Genovas arbete med pågående detaljplaner viktigt för att kunna starta nybyggnation där det bedöms som långsiktigt värdeskapande.

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

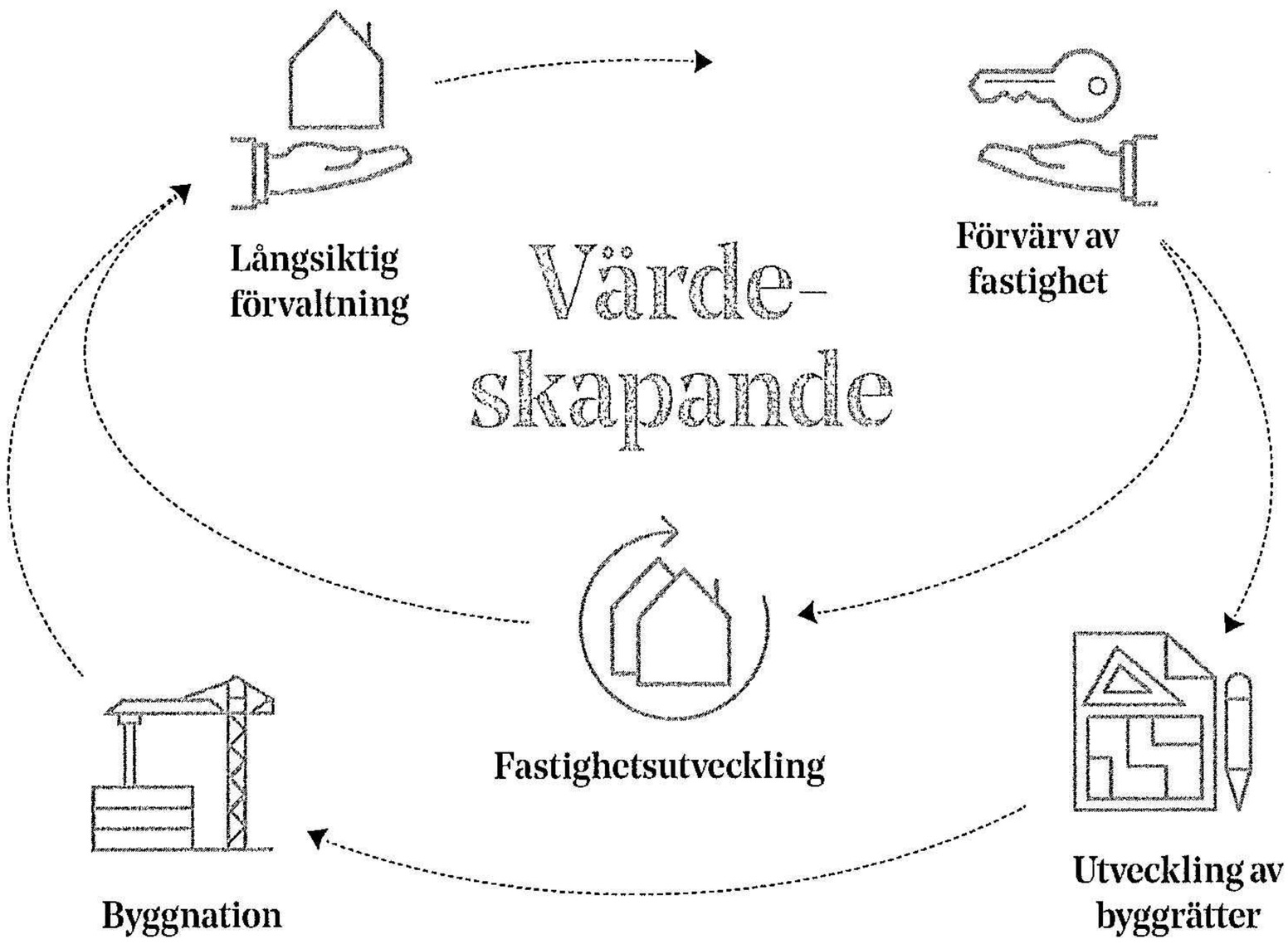
- Förvärv av fastighet
- Fastighetsutveckling
- Utveckling av byggrätter
- Byggnation
- Långsiktig förvaltning

Vi utvecklar fastigheternas potential

Att identifiera utvecklingspotentialen för varje enskild fastighet utifrån dess unika förutsättningar är ett viktigt inslag i Genovas affärsmodell. Vi arbetar strukturerat för att exempelvis öka uthyrningsgrad, ändra hyresgästsammansättning och investera i renovering av lokaler och förbättring av utomhusmiljön för att öka fastigheternas attraktivitet. Likaså utvärderas alltid möjligheten för utveckling av byggrätter. Bolagets byggrätter utvecklas därmed primärt på egen hand av utifrån befintliga uthyrda förvaltningsfastigheter. Egenutvecklade 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.

Tryckgiltig 9222211535191384231 Signerat MB1, AA, MB2, AE, ED, MR, JM, HH

ank=20240711-20240711202020



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

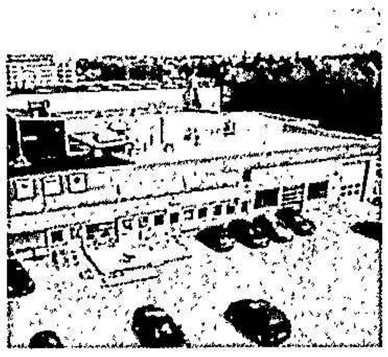
Genova utvecklar byggrätter från befintliga fastigheter och arbetar aktivt med kommuner för att kunna utveckla kommersiell yta till bostäder i nya detaljplaner. Detta innebär låga anskaffningskostander och löpande kassaflöde från uthyrning fram till byggstart.

Byggnation

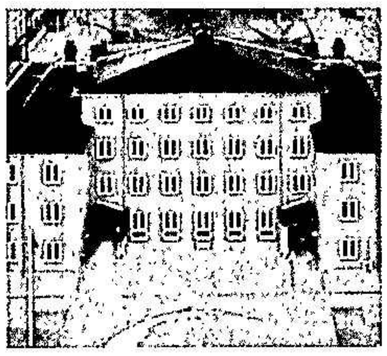
Vid nyproduktion fokuserar Genova på kostnadseffektivitet, korta byggtider, hållbarhet och långsiktig kvalitet kombinerat med god arkitektur och design. All nybyggnation miljöcertifieras.

Långsiktig förvaltning

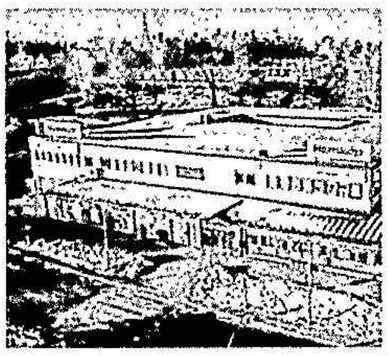
Genova har ett långsiktigt perspektiv i sitt ägande med inriktning på en trygg, kostnadseffektiv och värdeskapande fastighetsförvaltning. Kassaflöden från förvaltningsfastigheterna bidrar till finansiering av ytterligare investeringar.



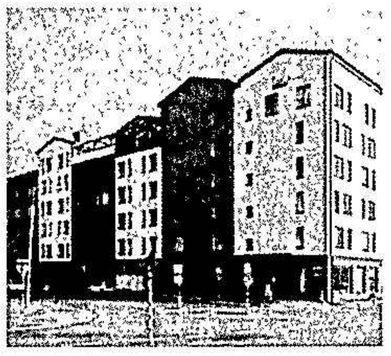
Veddesta 1:29



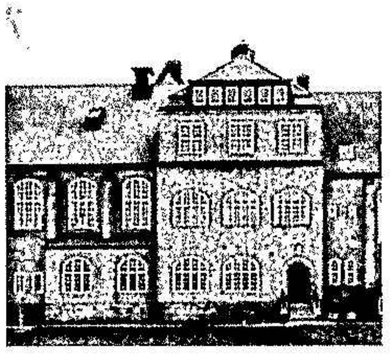
Hunnerup 1



Drevern 1, 2 och Dvärgspetsen 1



Journalisten 1



Luthagen 13:2

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712:20240712202021

PROJEKT I SKARPNÄCK SKAPAR VÄRDE

Strax söder om centrala Stockholm och med natur runt knuten ligger Skarpnäck där Genova driver ett av sina stadsutvecklingsprojekt. En asfalterad parkeringsyta och några äldre verksamhetsbyggnader ska ge plats för nya bostäder, mötesplatser och handel, något som efterfrågas när huvudstaden växer. För Genova är det ett sätt att skapa långsiktigt värde både för platsen och bolaget.

En central del i Genovas affärsmodell är att förvärva fastigheter med uthyrda lokaler som också erbjuder potential för projektutveckling. I princip samtliga av bolagets befintliga byggrätter har skapats genom nya detaljplaner på egna fastigheter. Det innebär hyresintäkter idag och ett ökat värde i framtiden. Genovas projekt i Skarpnäck, med planering av bostäder och lokaler för egen långsiktig förvaltning, är ett typiskt exempel på detta.

Fastigheter med potential

2018 förvärvade Genova de två fastigheterna Drevern 1 och Dvärgspetsen 1 med en Hemköpsbutik och tillhörande markparkering samt ett antal verksamhetslokaler. Läget direkt invid korsningen Gamla Tyresövägen och Tyresövägen gör att platsen har ett strategiskt läge och en viktig roll för att binda ihop bebyggelsen runt omkring.

”Vid förvärvsmöjligheter inventerar vi alltid vilka utvecklingsmöjligheter fastigheten har. Här bedömde vi att läget mellan bostadsområden i Skarpnäck och Sköndal och med närhet till kommunikationer och naturområden, hade alla förutsättningar för bostäder och service. Vi konstaterade också att området var utpekat av Stockholm stad för framtida bebyggelse. Det blev affär”, berättar Michael Moschewitz, VD för Genova.

Efter en tid färvärvade Genova ytterligare en intilliggande fastighet för att kunna ta ett större helhetgrepp kring utvecklingen av platsen. Det var även avgörande för att få i gång planarbetet för omdrådet tillsammans med Stockholm stad.

Planprocessen pågår

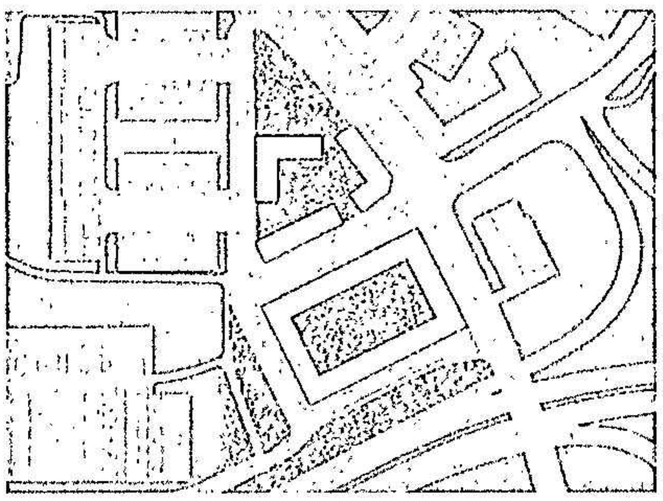
I området finns idag en välbesökt Hemköpsbutik i en handelslokal från 70-talet och några närliggande verksamhetslokaler. Platsen har karaktären av ett mindre externhandelsområde med stora hårdgjorda asfaltsytor för parkering och biltrafik. Det centrala läget med infarter till kringliggande bebyggelse gör området till ett nav som passar mycket väl för att utvecklas, inte minst för att skapa en bättre helhet mer anpassad för människor än bilar.

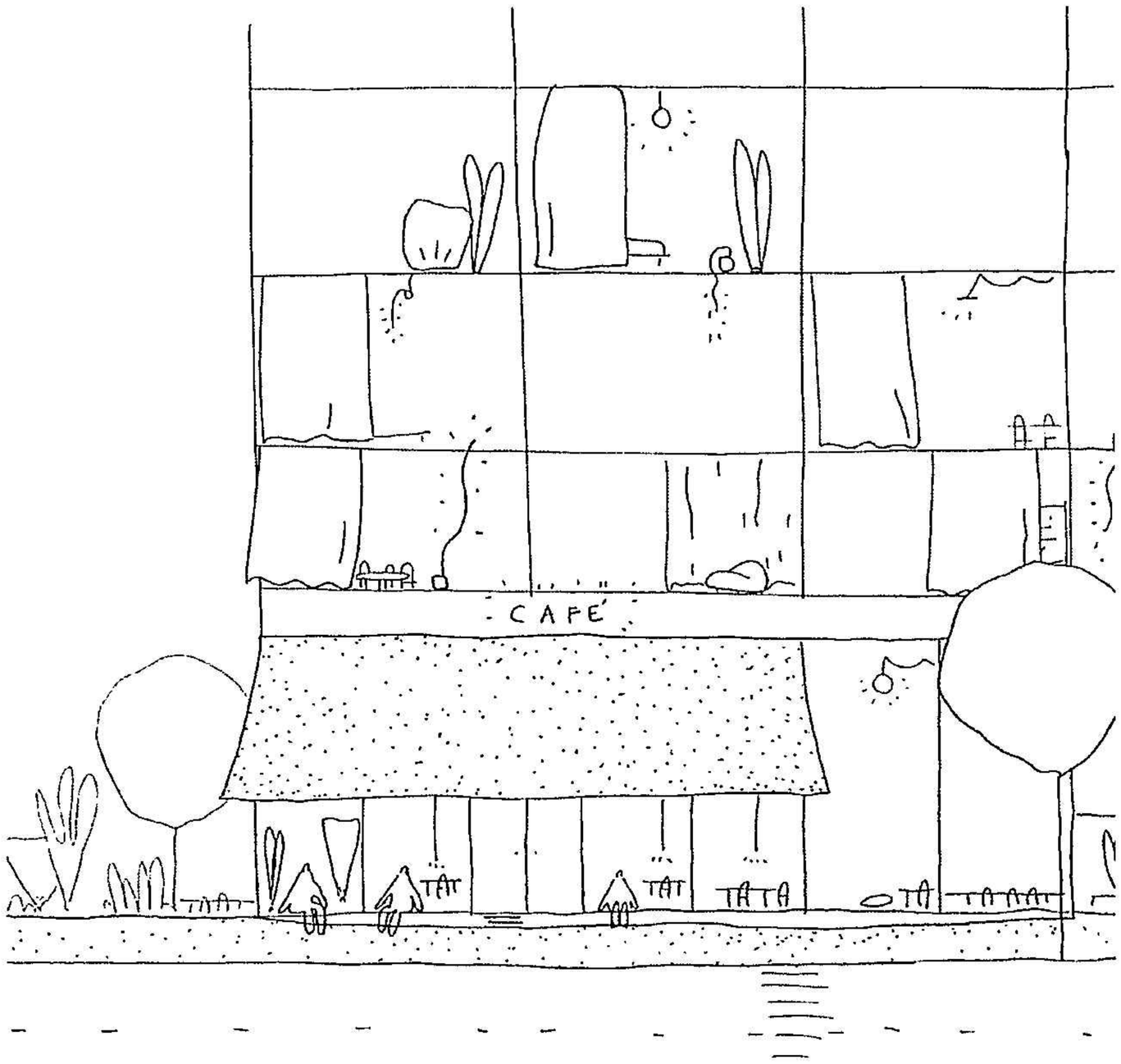
”Stockholm växer så det knakar och det finns behov av mer bostäder. Då är det naturligt att hitta platser i bra lägen som idag är ganska outnyttjade och som har potential för både boende och en trygg, grön och lättillgänglig stadsmiljö. På det viset används dessutom mark som redan är förberedd för bebyggelse i stället för att exploatera orörd natur”, säger Anna Molén, chef för stadsutveckling på Genova.

Processen för en ny detaljplan är i full gång med att revidera och anpassa bebyggelseförslaget efter samråd. Arbetet inleddes med flera workshops tillsammans med handläggare och experter på Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret i Stockholm och med experter inom landskap, stadsplanering, buller, risk och trafik som Genova anlitat.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712202022







Uppdraget var att identifiera knäckfrågor och ta fram robusta och långsiktiga mål för platsen och dess utveckling.

Arbetet mynnade ut i en vision och övergripande projektmål som både Genova och Stockholm stad utgår från i det fortsatta arbetet, bland annat att skapa naturvärden, god gestaltad miljö, ökad trygghet, genomtänkta gång- och cykelvägar och en effektiv markanvändning.

”Jag tror att detta breda angreppssätt från start lade en stabil grund för de utmaningar som komplexa projekt innebär. Vi jobbar tillsammans mot mål och visoner som Genova och staden tagit fram gemensamt. Det gör att vi alltid kan komma tillbaka till dessa när vi stöter på frågor som behöver lösas”, kommenterar Anna Molén.

En ny entré till Skarpnäck

På ritbordet tar nu en ny entré till Skarpäck form. Genova tar ett helhetsgrepp om utvecklingen som innebär nya stadskvarter som omfattar 400–450 hyresbostäder med lokaler i bottenvåningarna i gårdskvarter med parkering i suterrängplan. Den befintliga dagligvaruhandeln får nya anpassade lokaler med ett mycket bättre läge ut mot Gamla Tyresövägen.

Ambitionen är att stärka området som lokalt centrum och naturlig mötesplats genom att skapa trygga gång- och cykelstråk och vackra miljöer för människor snarare än en plats anpassad för bilar. Grönytorna får ta stor plats i den nya stadsdelen där bostadsgårdarna blir ljusa och rymliga och kan möta flera olika behov för våra nya boende.

En ny park planeras intill bebyggelsen. Parken kommer vara tillgänglig för alla och fungera som en offentlig mötesplats för både befintliga och nya grannar såväl som besökare. Parkens syfte är även att omhänderta skyfallsvatten vid översvämningar kopplat till den ökade frekvensen av kraftig nederbörd.

”Genova har som strategi att bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat för att vi tror att det gynnar både miljön och oss som bolag. Med det långsiktigt ägandeperspektiv som Genova har blir det helt naturligt att bidra till hantering av klimatrisker i planeringsarbetet”, berättar Anna Molén vidare.

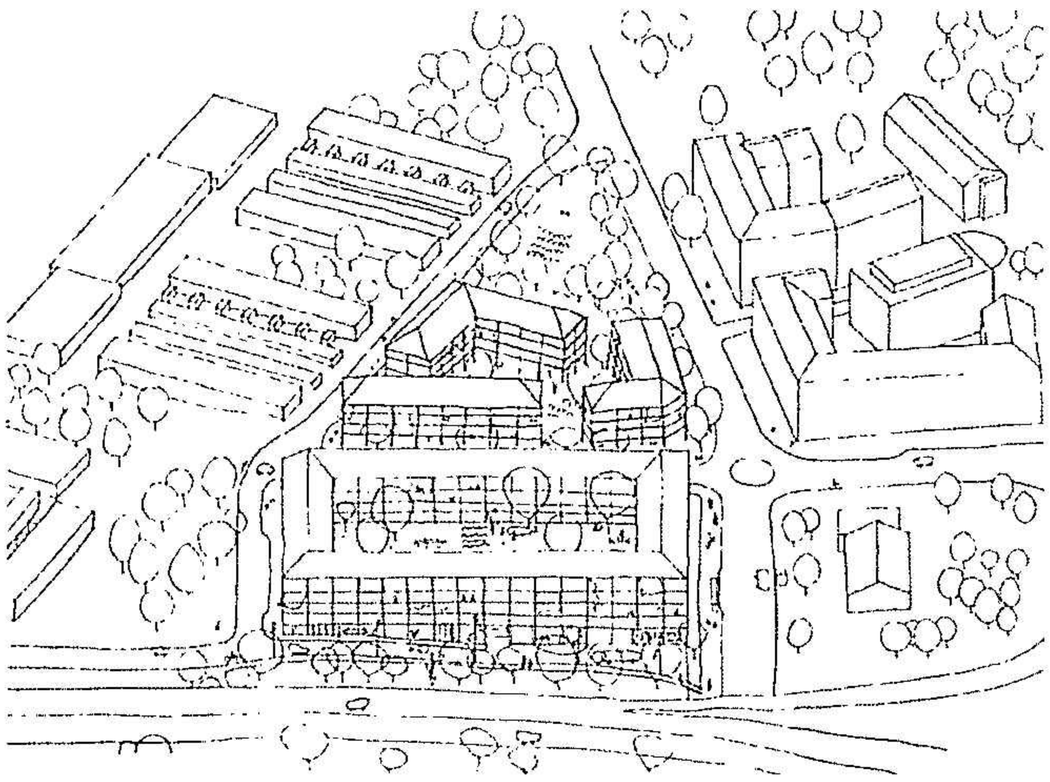
Hållbarhet i flera dimensioner

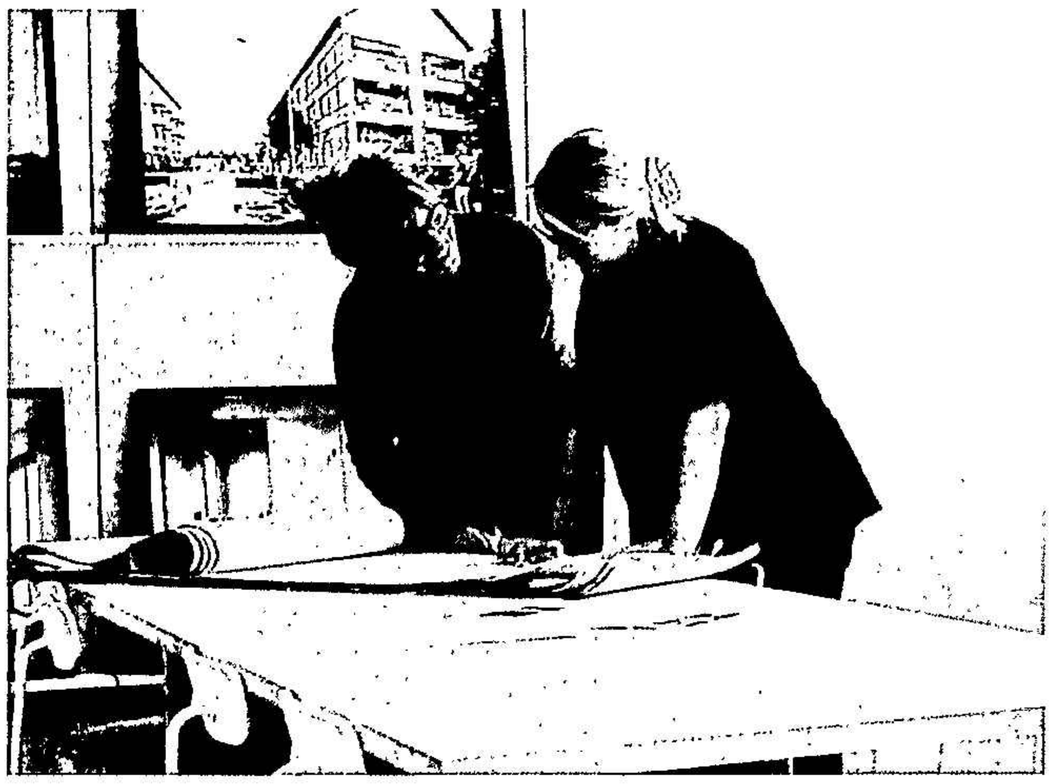
Minst lika central som miljö- och klimataspekten är social hållbarhet i Genovas stadsutvecklingsprojekt.

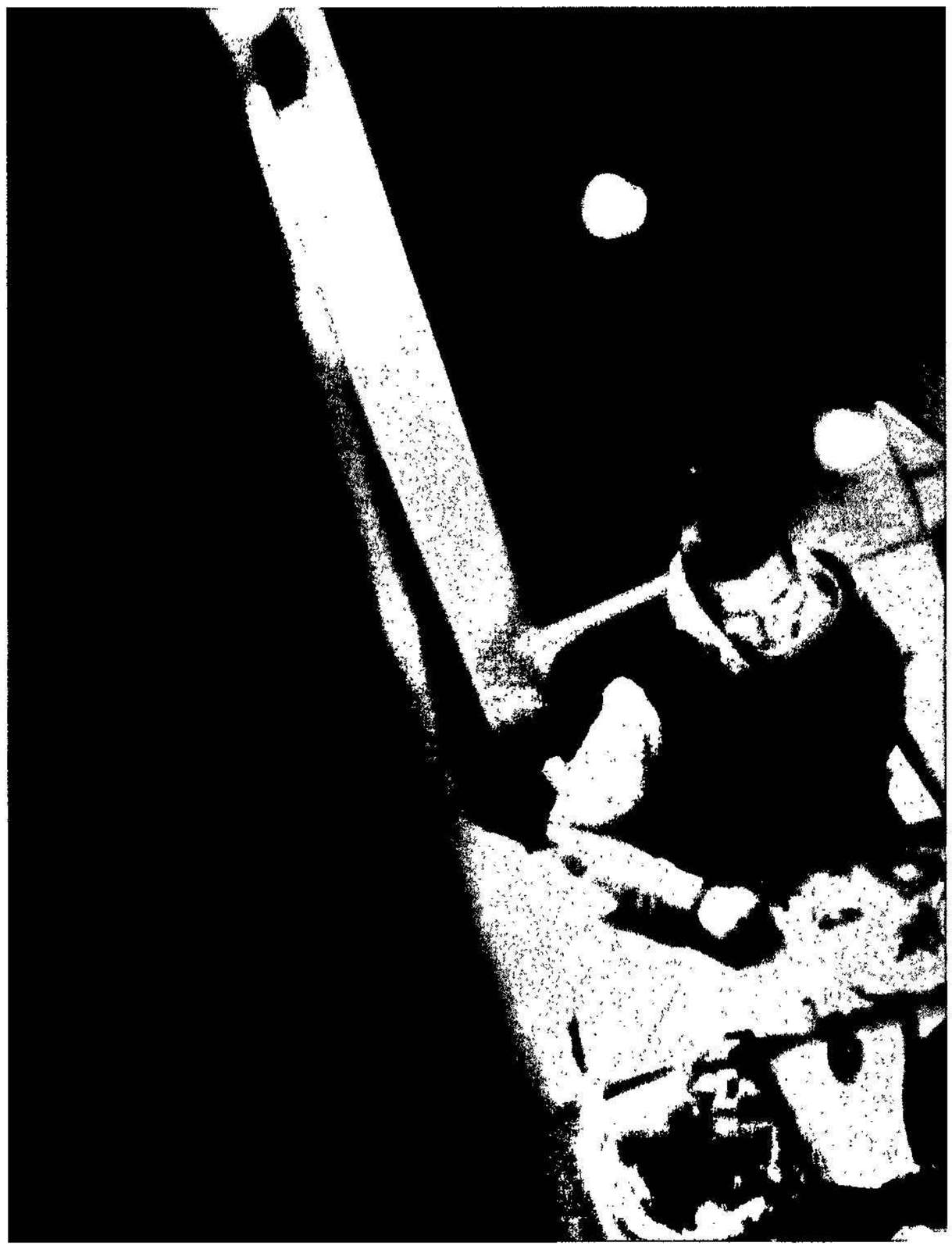
”När man som Genova är en fastighetsägare med evighetsperspektiv på ägandet ger det oss möjlighet och incitament att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan. Vi arbetar alltid med ett socialt hållbarhetsperspektiv i våra projekt där ambitionen är att planera och utveckla stadsdelar och byggnader som är trygga, inkluderande och trivsamma, inte bara vid inflyttning utan under lång tid framåt”, berättar Anna Molén.

Transaktion 09222115557361368481 Signerat MB1, AA, MB2, AE, ED, MR, VN, HN

ank=20240711-20240712202023







I planförslaget för Skarpnäck finns flera åtgärder för att bidra till en trygg miljö även för kringliggande boende. Bland annat ett bättre nät av upplysta gång- och cykelvägar som bidrar till mer närvaro och möten i området och enklare tillgång närliggande naturområde och park. Mer tillgängliga vägar för gående och cyklister uppmuntrar även till mer rörelse vilket förstärker områdets som ett levande centrum. Samtidigt innebär läget med närhet till kollektivtrafik goda möjligheter att röra sig utan bil, något som är viktigt även ur ett jämställdhetsperspektiv.

”Ett mer befolkat centrum och sammanhängande gaturum med fler mötesplatser bidrar till en ökad känsla av trygghet i det offentliga rummet bland boende och besökare, och inte minst för ungdomar och barn. Det är en viktig komponent för att skapa trygga miljöer där alla trivs”, kommenterar Anna Molén.

Utveckling som skapar värde

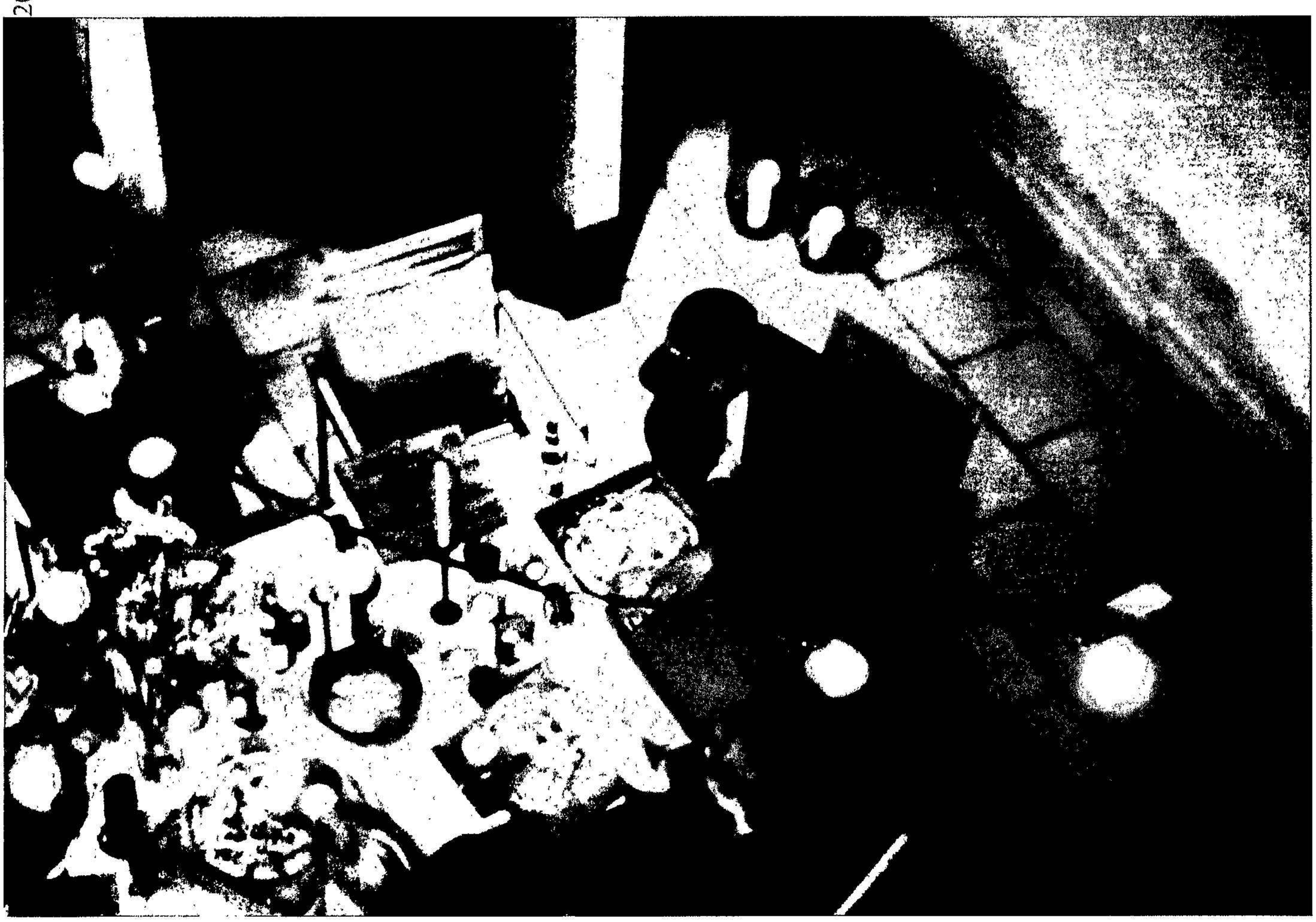
Genovas projekt i Skarpnäck har många steg på vägen till en färdigbyggd stadsdel, från planbesked till antagen detaljplan och byggnation. Men det är en process som är väl värd att investera i. Eftersom de egenskapade byggrätterna från befintliga fastigheter har ett lågt ingångspris jämfört med köp av 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.

”Projektet speglar tydligt Genovas förmåga att utveckla byggrätter för byggnation av hållbara bostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Det är viktigt för att skapa lönsam tillväxt och värde”, kommenterar Michael Moschewitz, VD för Genova.

Genova planerar att fortsätta investera i lönsam projektutveckling utifrån egna byggrätter med låga ingångsvärden och i lägen där det finns stor efterfrågan för att växa och för att skapa värde. När intresset för bostadsbyggande vänder uppåt igen ser man även möjligheter till avyttring av byggrätter för att realisera värden.

Transaktion 09222115537122846201 Signerat BBI, AA, BB2, AE, ED, HR, MN, HN

2024



Nästa steg

Under våren 2024 är struktur och funktioner för projektets kvarter och bebyggelse satta. I nästa skede ska förslaget till detaljplan granskas och antagande av ny detaljplan är planerat till första kvartalet 2025. För närvarande pågår ett intensivt arbete tillsammans med arkitekter och landskapsarkitekter och experter inom miljö, risk, trafik med flera för att mer i detalj fastställa utformning av hus, gator och park. Enligt nuvarande plan beräknas byggstart till 2026–2027 med första färdigställda byggnader 2028.

”Som i alla projekt ser vi mycket fram emot att förverkliga det som vi idag har på ritbordet. Det ska bli spännande att se de nya kvarteren i Skarpnäck växa fram”, avslutar Anna Molén.

För närvarande driver Genova pågående byggnation i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro samt projekt i dotterföretaget Järngrinden. Under 2024 kommer närmare 400 hyresbostäder färdigställs för egen långsiktig förvaltning, samtliga med planerad miljöcertifiering enligt Svanen. Utöver Skarpnäck som är ett pågående planarbete driver Genova cirka 30 detaljplaner i tolv kommuner.

Projekt Skarpnäck

Byggnation
Bostäder, livsmedelsbutik och verksamhetslokaler. Kringmiljö med park och gång- och cykelstråk

Antal planerade bostäder
400–450

Planerad byggstart
2026–2027

Planerat färdigställande
2029 Etapp 1

Planerad miljöcertifiering
Ja

Arkitekt
Arrhov Frick och LAND Landskapsarkitekter

Tryckeri: 0222103575910884831 Sigrenat HB1, A4, MB2, AE, ED, HR, SN, HI

Förvaltningsfastigheter

Genovas förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden och bidrar genom löpande förädling och utveckling av byggrätter till att säkerställa bolagets långsiktiga tillväxt. Under året växte Genova organiskt genom färdigställda projekt med hyresbostäder och kommersiella lokaler.

7 680 Mkr
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

361 tkvm
Uthyrbar yta

555 Mkr
Hyresvärde



ank=20240711-20240712202026

Förvärvsstrategi

Genovas förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden som med löpande förädling och utveckling av befintliga byggrätter säkerställer bolagets långsiktiga tillväxt.

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

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

Utveckling 2023

Vid årets utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av 80 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 7,7 Mdkr fördelat på cirka 361,4 Tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdda fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 11 Mdkr. Cirka 67 procent av fastighetsvärdet och cirka 61 procent av den totala uthyrbara ytan är hänförlig till förvaltningsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Transaktioner

Ett antal avyttringar genomfördes som stärkte balansräkningen och minskade räntekostnaderna.

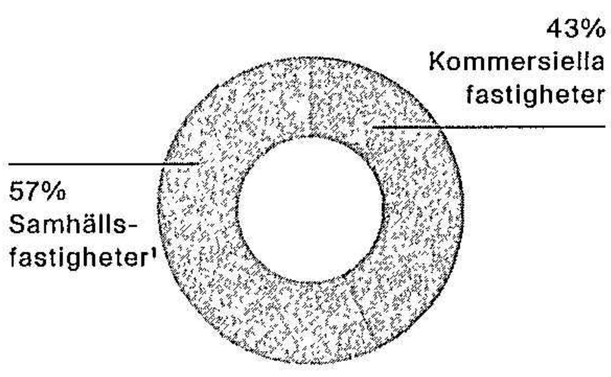
Två hotellfastigheter i Palma, Mallorca, avyttrades för cirka 35 MEUR, motsvarande cirka 410 Mkr. Genova förvärvade fastigheterna med tomställda lokaler 2016 och har sedan dess utvecklat dessa till fullt uthyrda lokaler med hotellverksamhet. Fastigheterna, som inte utgjorde ett strategiskt innehav för bolaget, var lågt belånade vilket innebar att försäljningen gav ett tillskott av betydande nettolikviditet om cirka 350 Mkr som användes för att ytterligare minska bolagets skuldsättning.

Därtill avyttrades en handelsfastighet i Knivsta och i Uppsala en fastighet med lager och lättindustri.

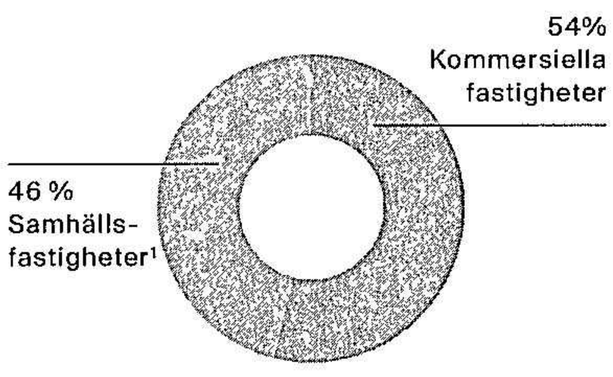
Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 december 2023

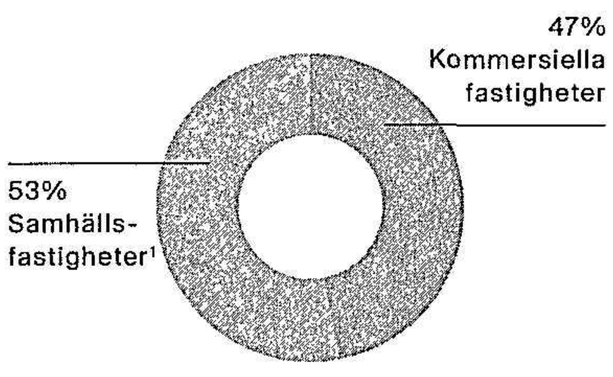
Fastighetsvärde
Totalt 7 680 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 361,4 Tkvm



Hyresvärde
Totalt 555 Mkr

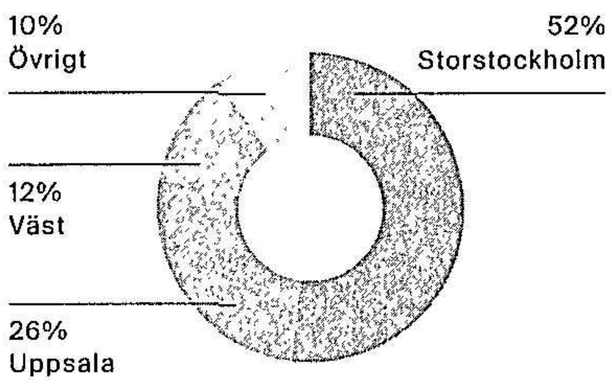


1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

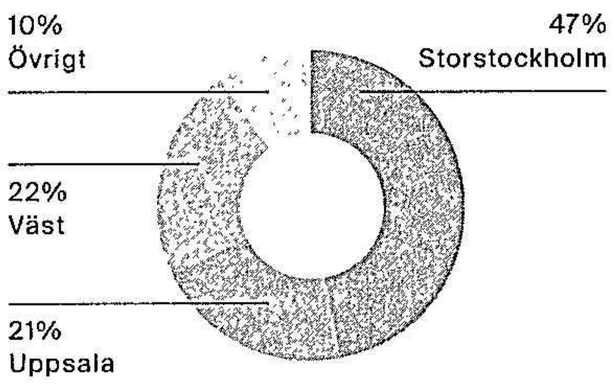
Förvaltningsfastigheter per geografi

31 december 2023

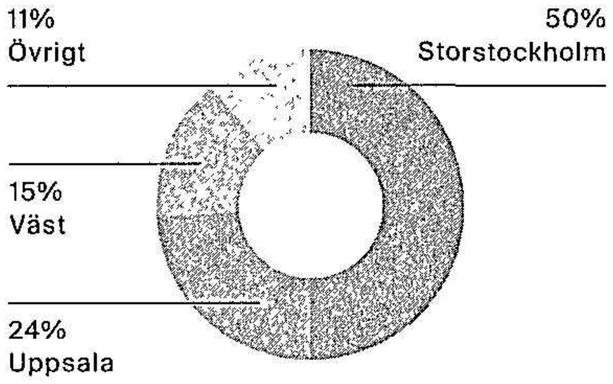
Fastighetsvärde
Totalt 7 680 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 361,4 Tkvm



Hyresvärde
Totalt 555 Mkr



Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EC, MR, MM, HN

ank=20240712202027

Hyresavtal

Genova tecknade flera nya hyresavtal och förlängde hyresavtal under året.

Under första kvartalet tecknades ett femårigt hyresavtal med ett årligt hyresvärde på cirka 4,4 Mkr med en befintlig hyresgäst i Hunnerup i Lund, med start från augusti 2023. Under andra kvartalet färdigställdes ytterligare 66 hyresbostäder i projekt Tryckeriet i Norrtälje med ett hyresvärde om cirka 6,0 Mkr. Under tredje kvartalet tecknade Genova ett femtonårigt hyresavtal i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala om cirka 5 000 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 9 Mkr. Hyresgästen kommer att tillträda 4 000 kvm i april 2024 och resterande ytor under 2025. Under det fjärde kvartalet har ett hyresavtal i fastigheten Trädgårdsmästaren 14 i Stockholm omförhandlats och förlängts med fem år. Avtalet har ett årligt hyresvärde på 10 Mkr.

Årets nettouthyrning uppgick till 16,0 Mkr (4,1).

Nettouthyrning
31 december 2023

Mkr	2023	2022
Nya hyreskontrakt	41,1	24,8
Uppsagda hyreskontrakt	-25,1	-20,7
Nettouthyrning	**16,0**	**4,1**

Genovas förvaltning

Genovas förvaltning präglas av ett nära samarbete med hyresgästerna. För att vara en framgångsrik fastighetsägare är det centralt att bedriva en aktiv förvaltning och förstå vår kunds affär, de boendes behov och fastigheternas roll i helheten. För Genova är det viktigt att bygga långsiktiga relationer med hyresgästerna och vi vill att de ska uppleva att deras lokaler och bostäder, och därigenom relationen med oss som hyresvärd, bidrar till trygghet och värde. För hyresgäster i kommersiella lokaler och samhällsfastigheter är det centralt att vi agerar affärsmässigt, lyssnar in kundens behov och erbjuder en produkt som är anpassad därefter. En viktig del i förvaltningen är att bidra till att utveckla lokaler och även kringmiljön för att skapa bästa möjliga förutsättningar för kundernas verksamheter. Genovas ambition är att skänka värden till de platser där vi förvaltar fastigheter eller har för avsikt att bygga nytt. Vi vet att vi kommer att befinna oss på platsen under längre tid, och ser på insatser och investeringar med det perspektivet.

Fördelning hyresintäkter
31 december 2023

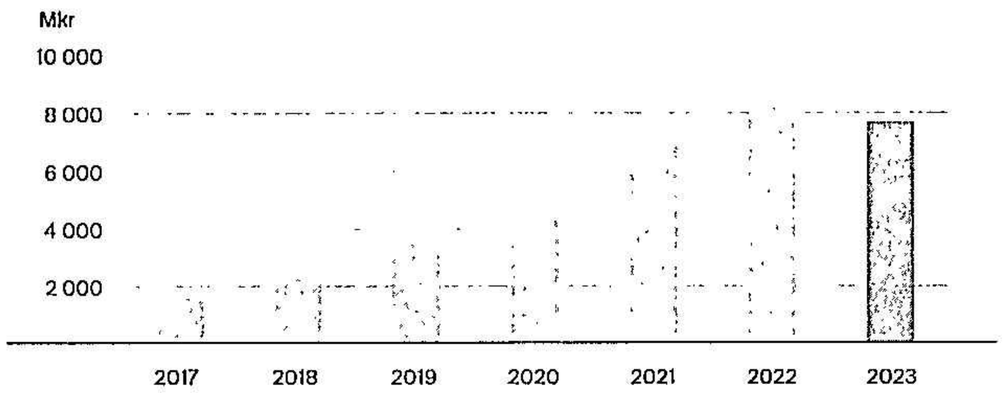
Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	259	50
Bostäder[1]	26	5
Livsmedel	37	7
Övrigt kommersiellt	196	38
Summa hyresintäkter	**518**	**100**
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		6,4 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		5,0 år

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

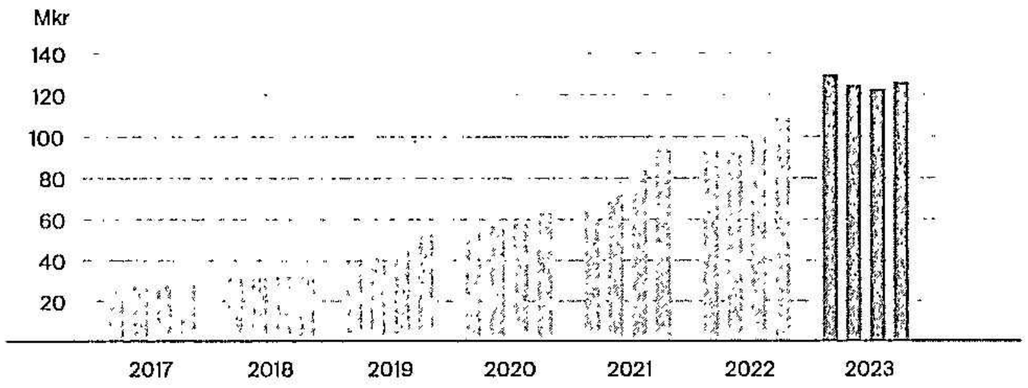
Förfallostruktur hyresavtal
31 december 2023

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2024	151	29	36	7
2025	114	69	108	21
2026	74	57	88	17
2027	50	30	48	9
2028	17	22	36	7
>2028	43	96	178	34
Summa	**449**	**303**	**494**	**95**
Hyresbostäder	240	13	24	5
Totalt	**689**	**316**	**518**	**100**
Vakant		45	37	
Totalt		**361**	**555**	

Värde förvaltningsfastigheter
31 december 2023



Hyresintäkter per kvartal
31 december 2023



Transaktion 09222115557313838402 Signerat MBJ, AW, MBJ, AE, EO, MR, MN, HH

ank=20240711:20240712202028

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Genovas fastighetsbestånd präglas generellt av hyresgäster med långsiktig horisont för sin verksamhet i lokalerna. En stor andel av våra hyresgäster verkar i den offentliga sektorn samt inom dagligvaruhandeln. Bland hyresgästerna finns både privata företag och verksamheter inom offentlig sektor: kommunala omsorgsbolag, myndigheter, fackförbund, regioner, företag inom försvarsindustrin, handelsföretag och skolor. Sedan 2020 har Genova privatpersoner som hyresgäster i hyresbostäder. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer Genova ha en större andel hyresgäster i hyresbostäder.

Vid årets utgång hade Genova cirka 450 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5 år samt 240 avtal för hyresbostäder. Av totala kontrakterade hyresintäkter uppgick andelen från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster till cirka 55 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 62 procent av kontrakterade hyresintäkter. En stor andel av Genovas hyresavtal för lokaler är indexreglerade.

Inflationsuppräkningen för 2024 års hyresnivåer är medräknade i tabellen för fastighetsbeståndet nedan och har ökat hyresvärdet med cirka 27 Mkr. Hyreshöjningarna har kunnat genomföras under första kvartalet 2024 och bedöms generellt hanteras väl av hyresgästerna. Genomsnittshyran per kvadratmeter i Genovas fastighetsbestånd understiger 1 500 kr per kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets utgång uppgick till 93 procent (94). Den något lägre uthyrningsgraden är en effekt av försäljning av fullt uthyrda fastigheter.

Fastighetsbeståndet

31 december 2023

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, Tkvm	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	50	196,3	3 308	16 852	261	1 328	90,3	235	-64	-325	171	873
Samhällsfastigheter[3]	30	165,1	4 372	26 477	295	1 785	96,1	283	-63	-382	220	1 333
Summa per fastighetskategori	**80**	**361,4**	**7 680**	**21 249**	**555**	**1 537**	**93,4**	**518**	**-127**	**-351**	**392**	**1 083**
Per geografi												
Storstockholm	34	169,1	4 014	23 735	277	1 640	95,9	266	-61	-361	205	1 211
Uppsala	16	76,7	1 986	25 891	132	1 717	92,6	122	-33	-431	89	1 158
Väst	23	78,9	948	12 018	84	1 068	90,3	76	-18	-228	58	736
Övrigt	7	36,7	731	19 937	62	1 693	88,0	55	-15	-407	40	1 083
Summa per geografi	**80**	**361,4**	**7 680**	**21 249**	**555**	**1 537**	**93,4**	**518**	**-127**	**-351**	**392**	**1 083**
Varav Järngrinden	*21*	*63,3*	*704*	*11 126*	*65*	*1 028*	*87,4*	*57*	*-13*	*-202*	*44*	*696*
Pågående byggnation			921									
Planerade projekt			1 298									
Totalt enligt balansräkning			**9 898**									
Närliggande färdigställda byggnationer[4]	2	21,0	257		46	2 190	100	46	-8	-375	38	1 815
Totalt	**82**	**382,4**	**10 156**		**601**	**1 573**	**93,9**	**565**	**-135**	**-353**	**430**	**1 124**
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			982									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 4 Mkr.

3) Inklusive 240 hyresbostäder som finns fördelade i åtta fastigheter.

4) Avser projekt Korsängen och Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 1 000 Mkr, men per den 31 december är motsvarande 743 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående 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 avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden.

Tranaker nr 0222210535751288483 Sigrerat MB1, AK, MB2, AL, EO, MR, MM, HN



ank=20240711;20240712020030

Bedömd intjäningsförmåga

I syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäning för förvaltningsverksamheten presenteras bedömd aktuell intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Intjäningsförmågan baseras på de förvaltningsfastigheter som Genova tillträtt vid årets utgång och hyresavtal per den 1 januari 2024, samt pågående byggnation.

Intjäningsförmågan utgår från förvaltningsobjektens status vid periodens slut samt intjäningsförmågan från byggstartade pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Hyresintäkterna är angivna i 2024 års hyresnivå.

Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor. Fastighetskostnader är bedömningar av normaliserade kostnader på helårsbasis.

Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling. I pågående produktion ingår även ett hyresavtal i Söderhällby med ett hyresvärde på 9 Mkr där inflyttning sker 1 april 2024. Under 2024 kommer även projekten Handelsmannen och Korsängen successivt att färdigställas, vilket kommer att förstärka intjäningen från förvaltningsfastigheter med ytterligare cirka 46 Mkr.

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

Bedömd intjäningsförmåga per 31 december 2023

Mkr	Förvaltnings-fastigheter Genova	Förvaltnings-fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings-fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	490	65	555	96	651
Vakans	-29	-8	-37	-	-37
Hyresintäkter	**461**	**57**	**518**	**96**	**613**
Fastighetskostnader	-114	-13	-127	-12	-139
Driftsöverskott	**347**	**44**	**392**	**84**	**474**
Central administration fastighetsförvaltning	-17	-4	-21	-	-21
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	12	4	16	4	20
Finansnetto	-192	-22	-214	-49	-262
Förvaltningsresultat	**150**	**22**	**173**	**39**	**211**

Transaktion 09222115557513884846JI Signerat NBL, AA, MB2, AE, EO, HR, NM, HN

ank=20240711;20240712020031

Projektutveckling

Genova utvecklar fastigheter för egen långsiktig förvaltning. Syftet är att att skapa en lönsam och hållbar tillväxt i bolaget och samtidigt bidra till en hållbar stadsutveckling. Nybyggnadsprojekten utgår till övervägande del från byggrätter skapade från Genovas förvaltningsfastigheter med bedömligt kassaflöde och omfattar främst utveckling av hyresbostäder, samhällsverksamheter och kommerstella lokaler.



8 756
Antal bostadsbyggrätter

566 tkvm
Uthyrningsbar yta

1,3 Mdkr
Övervärde byggrättsportfölj

ank=20240711:20240712020320

Långsiktig och hållbar projektutveckling

Genovas organiska tillväxt sker genom projektutveckling av hyresbostäder samt lokaler för samhällsservice och kommersiella verksamheter. Vi uppför byggnader för långsiktigt ägande och förvaltning som en del av en lönsam organisk tillväxt. Genovas projektutveckling kan även omfatta byggnation av bostadsrätter då det anses gynnsamt.

Vi är därmed aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning, projektutveckling och byggnation där projekten ofta inkluderar att bidra kring utvecklingen av nya stadsdelar.

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Vårt långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska klimatpåverkan och risker, öka värdet och få bättre lånevillkor. Läs mer om Genovas hållbarhetsarbete på sidorna 32–41 och 121–127.

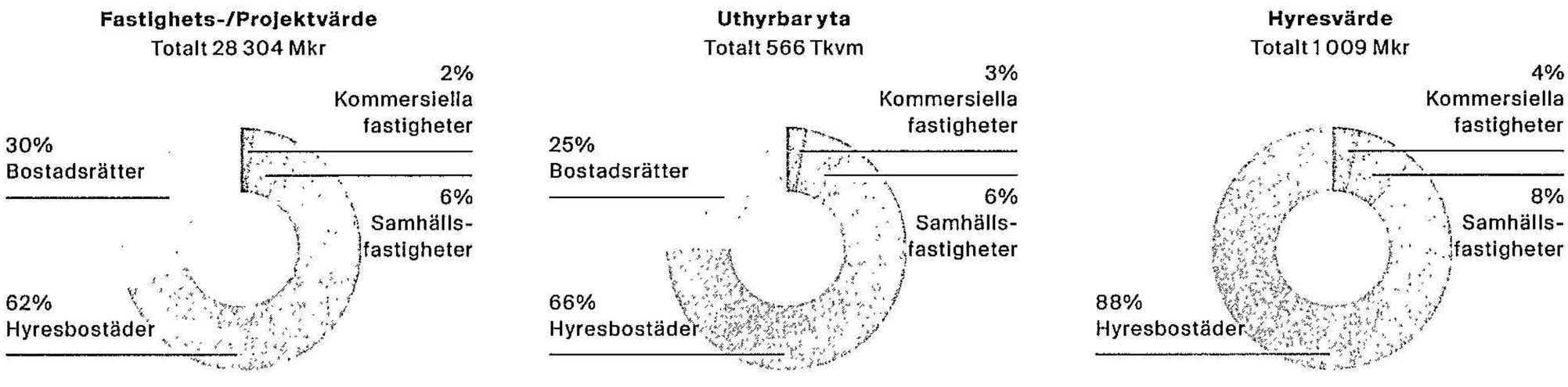
Byggrättsportföljen med egenutvecklade byggrätter

Genovas projektportfölj hänför sig i huvudsak till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Vi arbetar tillsammans med kommuner för att möjliggöra utveckling av dessa fastigheter från i huvudsak kommersiell yta till bostäder eller samhällsverksamheter, bland annat genom ett aktivt arbete för att ta fram nya detaljplaner. Per den 31 december 2023 omfattade Genovas projektportfölj cirka 566 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 8 756 bostadsbyggrätter, varav cirka 72 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 28 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

Genova har under året fortsatt lägga stort fokus på att driva fram detaljplaner inom det befintliga fastighetsbeståndet för utveckling av framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter. Den samlade uthyrbara arean för Genovas planerade projekt oberoende av planskede uppgår till cirka 523 Tkvm. Drygt en tredjedel av de planerade projekten är under samråd och har geografisk tyngdpunkt i Storstockholm. Under

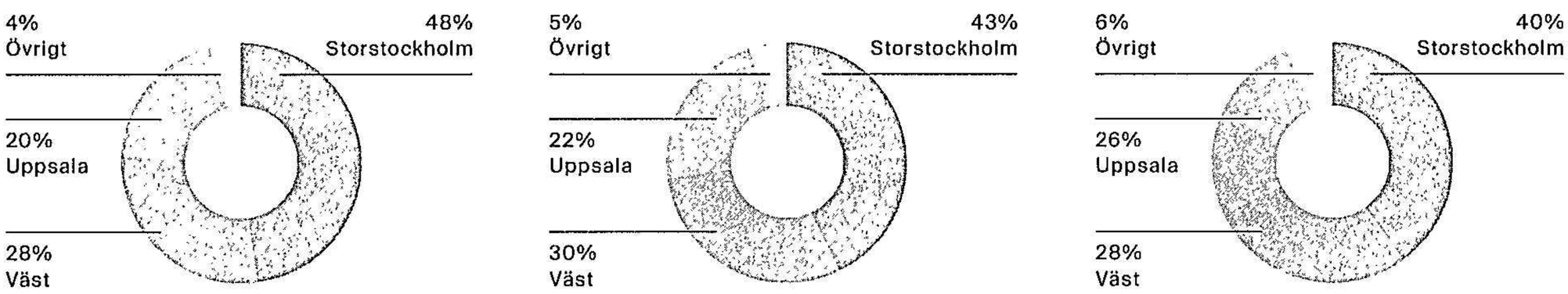
Projektutveckling per fastighetskategori

31 december 2023



Projektutveckling per geografi

31 december 2023



Transaktion 09222115557513884621 Signerat HB1, AA, HB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711202033

2024 kommer Genova lägga stor energi på det fortsatta arbetet med att skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt. CBRE:s marknadsvärdering per 31 december av de framtida byggrätterna uppgår till cirka 3,4 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall kommer behöva rivas i samband med exploatering, samt upparbetad investering för planerade projekt har per 31 december ett bokfört värde om cirka 2,1 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,3 Mdkr. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning.

Järngrindens byggrätter har inte externvärderats och är exkluderade ur det övervärde som Genova bedömer finns utöver balansräkningen. Planen är att Järngrindens byggrätter ska externvärderas för att även illustrera Järngrindens övervärde som en del av Genovakoncernen långsiktigt.

Pågående byggnation

Den 31 december 2023 hade Genova pågående byggnationer till ett bokfört värde om 921 Mkr.

Genovas pågående projekt utgörs av hyresrätter i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro.

Järngrindens pågående projekt utgörs av bostadsrätter i Mark. Färdigställda projekt på bolagets kärnmarknader kommer ägas och förvaltas av Genova.

I Norrtälje är det första kvarteret färdigställt och inflyttat. Det andra kvarteret, som är i produktion, innehåller 246 hyresbostäder.

Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta i direkt anslutning till tågstationen. Projektet genomförs i ett joint venture med Redito och under året har det första kvarteret färdigställts och hyresgästerna har flyttat in. Det andra kvarteret, som är i produktion, innehåller 151 lägenheter.

Pågående byggnation

31 december 2023

						Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde[1]		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde[2], Mkr
Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q2 / Q4 2024	246	12 752	-	601	47 130	26	2 004	548	429	469
Segerdal[3]	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025	75	4 743	224	234	47 111	12	2 505	225	90	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q2/Q3 2024	160	8 031	244	399	48 218	21	2 495	396	272	274
Viby, Etapp 1[4]	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	483	46 375	25	2 444	374	36	91
Viby, Etapp 1[4]	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	301	53 000	15	2 700	230	17	44
Järngrinden[5]		BRF[6]			13	959	-	39	40 909	-	-	36	43	43
Summa pågående byggnationer					**625**	**35 213**	**7 831**	**2 057**	**47 789**	**99**	**2 363**	**1 809**	**886**	**921**

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

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

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

6) Avser projekt Ejdern som är färdigställt men ännu inte fullt överlämnat till bostadsrättsföreningen. Projektet inkluderas under pågående bostadsprojekt i balansräkningen.

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

Information om pågående byggnation och planerade projekt i årsredovisningen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och 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 hanteringen uppfattats, vilket innebär att hanteringen av planerade projekt är en osäkerhetsfaktor.

Transaktion 09222115575133884631 Signerat MB1, AM, MB2, AE, EO, MR, MN, HN

ank=20240711-20240712020344

Planerade projekt

31 december 2023

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm Bostäder	Uthyrbar yta, kvm Lokaler	Fastighetsvärde[1] Mkr	Fastighetsvärde[1] kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Investering, Mkr Bedömd	Investering, Mkr Upparbetad	Bokfört värde[2], Mkr
Per kategori										
Hyresbostäder	5 913	338 129	-	15 993	47 297	808	2 388	13 472	663	707
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 315	43 584	71	2 339	1 155	51	51
Kommersiella fastigheter	-	-	15 574	528	33 879	31	2 002	500	94	96
Bostadsrätter	2 033	139 350	-	8 412	60 367	-	-	6 819	406	444
Summa per kategori	**8 131**	**491 894**	**31 325**	**26 247**	**50 164**	**909**	**2 369**	**21 945**	**1 214**	**1 298**
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	2 028	114 739	17 292	6 676	50 564	341	2 579	5 475	340	381
Uppsala	1 590	86 495	12 065	4 434	44 988	231	2 344	3 808	163	164
Väst	1 955	127 055	1 968	5 665	43 910	282	2 183	4 915	226	226
Övrigt	525	24 255	-	1 060	43 683	56	2 316	929	78	83
Summa per geografi	**6 098**	**352 544**	**31 325**	**17 835**	**46 461**	**909**	**2 369**	**15 126**	**808**	**854**
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 171	82 873	-	5 395	65 097	-	-	4 342	234	272
Uppsala	219	11 030	-	591	53 584	-	-	477	19	19
Väst	603	41 647	-	2 238	53 742	-	-	1 838	149	149
Övrigt	40	3 800	-	188	49 500	-	-	162	4	4
Summa per geografi	**2 033**	**139 350**	**-**	**8 412**	**60 367**	**-**	**-**	**6 819**	**406**	**444**
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 199	197 612	17 292	12 071	56 168	341	2 579	9 817	574	653
Uppsala	1 809	97 525	12 065	5 025	45 854	231	2 344	4 285	183	183
Väst	2 558	168 702	1 968	7 904	46 309	282	2 183	6 752	375	375
Övrigt	565	28 055	-	1 248	44 471	56	2 316	1 090	82	87
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	**8 131**	**491 894**	**31 325**	**26 247**	**50 164**	**909**	**2 369**	**21 945**	**1 214**	**1 298**
Varav Järngrinden	2 085	129 532	1 038	6 244	47 818	189	2 130	5 239	375	375

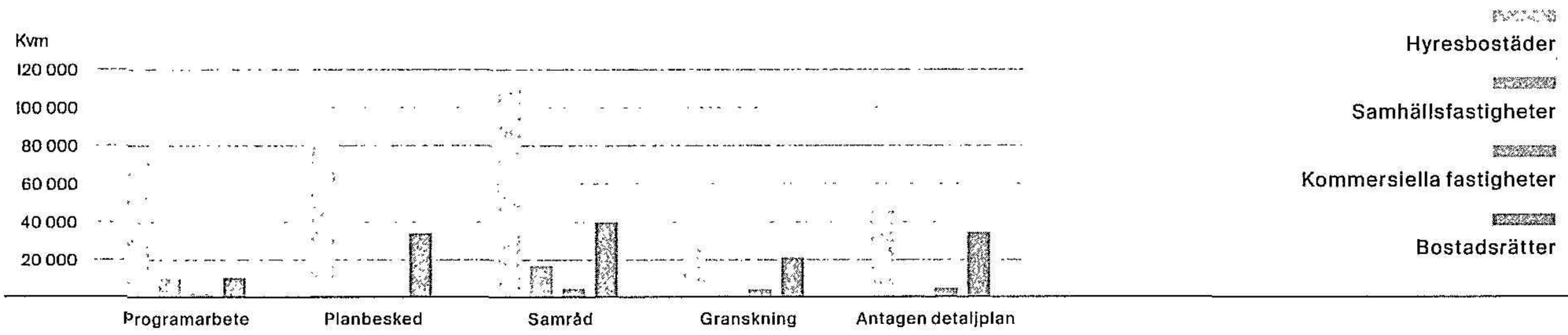
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

31 december 2023



Framställt av 20222120355751388480 Sagerat MB1, A4, MB2, AE, FO, MR, MM, MN

ank=20240711-20240712020350

Projektet Korsängen i centrala Enköping ligger i direkt anslutning till Genovas förvaltningsfastigheter Kryddgården 6:3 och Kryddgården 6:5. Genova bygger 160 hyresbostäder som kommer färdigställas under 2024.

Den första etappen av Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunna i Upplands-Bro, omfattar 131 bostäder, en livsmedelsbutik och en grundskola F-9. Genova har tecknat avsiktsförklaringar med Axfood och Raoul Wallenbergskolan för att driva verksamhet i lokalerna. Totalt kommer projekt Viby omfatta omkring 850 bostäder samt service. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

Järngrinden har under året fränträtt två hyresrättsprojekt innehållandes 164 hyresbostäder samt färdigställt tre bostadsrättsprojekt med 47 bostadsrätter, samtliga belägna i Borås. Järngrindens pågående projekt i Mark omfattar 13 bostadsrätter och kommer att färdigställas och fränträdas under 2024.

Joint ventures

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

Per den 31 december 2023 ägde Genova andelar i fyra joint ventures samt ägde indirekt andelar i ett antal intresseföretag via ägandet i Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 18 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2,0 Mdkr varav Genovas andel uppgår till cirka 1,0 Mdkr.

Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgår till cirka 1 400 stycken fördelat på cirka 120 Tkvm.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

31 december 2023

				Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
Namn	**Andel, %**	**Bokfört värde, Mkr**	**Geografi**	**Antal fastigheter**	**Andel av fastighetsvärde**	**Antal bostäder**	**Uthyrningsbar yta, Tkvm**
Andel av Järngrindens intressebolag	49	298	Västsverige	5	258	463	52
SBBGenova Gåshaga	50	113	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	94	Stockholm	4	231	192	12
GenovaRedito	50	59	Knivsta	3	201	76	5
Greenova	50	6	Stockholm	5	92	285	24
		570		**18**	**982**	**1401**	**116**

Transaktion 09222115557531328e801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MK1, HN

ank=20240711-20240712202036

Projekt i pågående byggnation



Segerdal, Knivsta

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

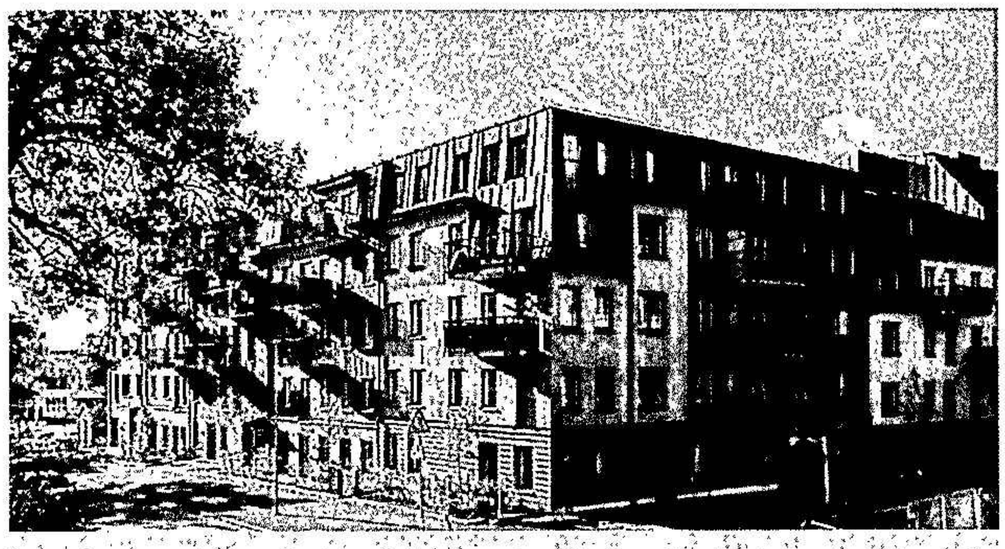
Kategori: Hyresbostäder, kommersiella fastigheter.

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 75 hyresbostäder samt kommersiella lokaler. Projektet inkluderar bland annat Systembolaget som hyresgäst.

Inflyttning: Från 2023 till 2025.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.



Handelsmannen 1, Norrtälje

Fastighet: Norrtälje Handelsmannen 1 /Journalisten 1.

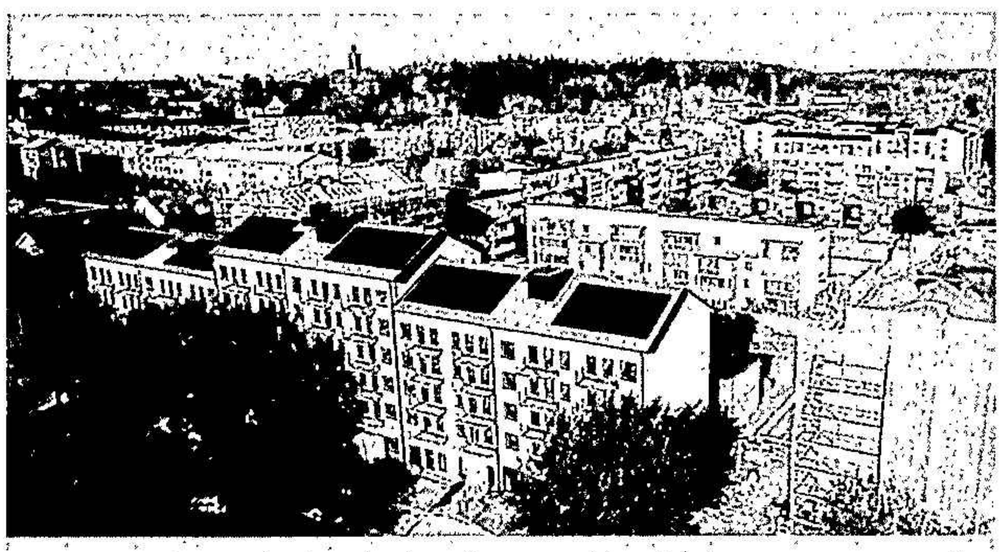
Kategori: Samhällsfastigheter, hyresbostäder.

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

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

Inflyttning: Från 2022 till 2024.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.



Korsängen, Enköping

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

Kategori: Hyresbostäder.

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

Utveckling: 160 hyresbostäder.

Inflyttning: Från och med andra kvartalet 2024.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.



Viby, Upplands-Bro

Fastighet: Viby 19:3.

Kategori: Samhällsfastigheter, hyresbostäder, kommersiella lokaler.

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

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

Inflyttning: Från och med andra kvartalet 2026.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, NM, HN



Hållbarhet för Genova

Genova driver verksamheten med hållbarhet som kompass och vi tar ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare med ett långsiktigt perspektiv. Vi utgår från vår vision att skapa och långsiktigt förvalta attraktiva och hållbara miljöer. Viktiga komponenter är energieffektiviseringar, miljöcertifiering av fastigheter, grön finansiering och social hållbarhet. Under 2023 arbetade vi vidare med att utveckla Genovas hållbarhetsarbete och att linjera dotterföretaget Järngrindens hållbarhetsarbetet med koncernens.

ank=20240711;20240712020038

Genovas hållbarhetsarbete

Genovas hållbarhetsstrategi och övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt. Hållbarhetsstrategin är indelad i tre övergripande områden; att bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat, långsiktig stadsutveckling samt att bedriva en hållbar affärsverksamhet.

Genovas hållbarhetsarbete grundar sig i den väsentlighetsanalys som genomfördes under 2021. Under 2024 kommer Genova att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys för att anpassa hållbarhetsrapporteringen efter kommande regleringskrav samt sätta nya hållbarhetsmål för koncernen.

Händelser under året

Genova har satt klimatmål som validerades och publicerades av Science Based Target initative under året. Målet är att minska bolagets utsläpp av växthusgaser med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3. Under 2023 ökade våra utsläpp främst som en följd av integreringen av Järngrinden samt uppdaterade emissionsfaktorer. I och med förvärvet av Järngrinden kommer Genova se över målen för hela koncernen under 2024.

För att minska Genovas klimatavtryck har ett återbruksprojekt, som innebär att man utvärderar möjligheten att ställa om från kontor till skola i befintlig byggnad, utan att riva och bygga nytt genom planläggning, påbörjats. Andra exempel är att Genova, i och med förvärvet av Järngrinden, äger ett vindkraftverk utanför Kalmar som har kapacitet att förse hela Järngrindens verksamhet med förnybar el. Energieffektiviserande åtgärder som vidtagits i övrigt innefattar installation av rörelsestyrda belysningssystem, solceller på tak, övergång till grön el och fjärrvärme samt bergvärme.

Under året har vi fortsatt att stötta organisationen Maskrosbarn och vi är samarbetspartner med Stiftelsen Läxhjälpen. Även Järngrinden stöttar sedan tidigare flertalet olika initiativ såsom idrottsföreningars engagemang i samhället, Destination Gymnasiet, Biofamiljen samt konstmuseum. Initiativen har alla till syfte att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Under 2023 fortsatte Genovas arbete med miljöcertifieringar med sammanlagt 16 fastigheter som certifierades. Genova har sedan 2022 arbetat fokuserat med certifieringsprocesser men på grund av längre anpassnings- och utvärderingstider än beräknat har Genova inte uppnått det satta målet om att alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt (exkl. Järngrindens) ska miljöcertifieras fram till utgången av år 2023. Detta har som följdeffekt att inte heller målet om 85 procent grön finansiering till 2023 för nyproduktion och förvaltningsfastigheter har uppnåtts. Arbetet med miljöcertifiering fortsätter under 2024.

Hållbarhetsstyrning

Genovas styrelse bär det strategiska ansvaret för att utveckla, godkänna och uppdatera Genovas hållbarhetsstrategi, policyer och målsättningar. VD, med stöd av ledningsgruppen, bär det operativa ansvaret för att säkerställa att hållbarhetsstrategin, policyer och målsättningar efterlevs i verksamheten.

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

En av hörnstenarna i Genovas hållbarhetsarbete är bolagets uppförandekod som fungerar som ett övergripande ramverk för policyer och har godkänts av styrelsen. Uppförandekoden gäller för alla affärsrelationer och hela verksamheten. Den innehåller regler och riktlinjer för hur Genova ska agera professionellt och etiskt i kontakter med kunder, leverantörer, entreprenörer och andra aktörer. Uppförandekoden bygger på FN Global Compacts tio principer och inkluderar att vi följer försiktighetsprincipen och respekterar mänskliga rättigheter. Alla medarbetare utbildas löpande i uppförandekoden och samtliga medarbetare har skrivit under uppförandekoden.

Genova har även en uppförandekod för leverantörer som inkluderas i nya och uppdaterade leverantörsavtal. Vi arbetar med att utveckla strategiska partnerskap med leverantörer och andra intressenter kring hållbarhet för att på ett effektivt sätt kunna nå upp till våra kunders och investerares krav och förväntningar inom hållbarhet.

Transaktion 09222115557513884840 Signerat MB1, Av, MB2, AE, EO, MR, PP1, HN

ank=20240711;20240712020039

Genovas hållbarhetsstrategi

Vision

Vi skapar och förvaltar attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt

Fokus-områden

Bygga och förvalta för framtidens miljöer och klimat

1. Minimera våra utsläpp och anpassa samhället för ett förändrat klimat
2. Vi förvaltar våra producerade och befintliga tillgångar
3. Öka cirkulariteten vid byggande och förvaltning av våra tillgångar
4. Bidra till ökad trygghet och jämställdhet där vi verkar

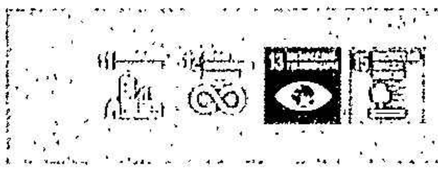
Långsiktig stadsutveckling

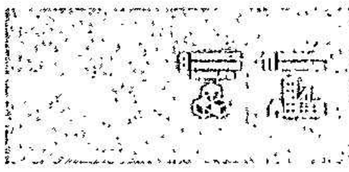
1. Planera och utveckla stadsdelar och byggnader som är vackra, inkluderande och livsamma
2. Bygga och förvalta bostäder tillgängliga för människor i olika skeden
3. Vara aktiva i samhällssamtalet samt bevaka och driva relevanta frågor

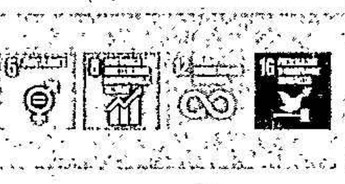
Bedriva en hållbar affärsverksamhet

1. Ställa krav och följa upp hållbarheten i våra leverantörskedja
2. Motverka 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 bedriver verksamhet i linje med FN:s 17 mål som bolagsstämman har beslutat om.

Ekologiskt



Ekosystem och ekologisk mångfald

Ekonomiskt



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Hållbar konsumtion och produktion

Socialt



God hälsa och välbefinnande



Hållbara städer och samhällen

Transaktion 09222115557513878201 Signerat 11B1 AA MB2 AE EO MB2 MCHN

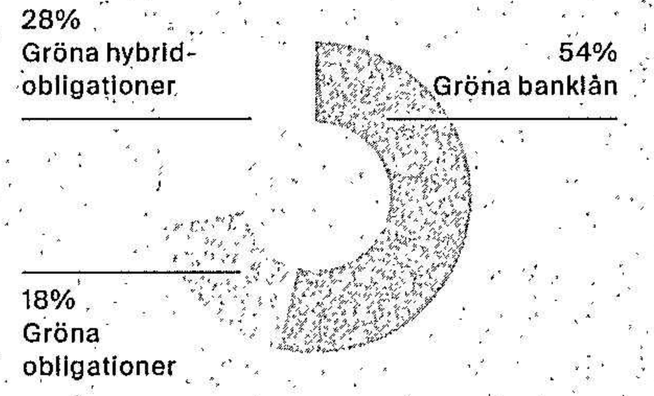
ank=20240711-20240712020040

Hållbarhetsmål

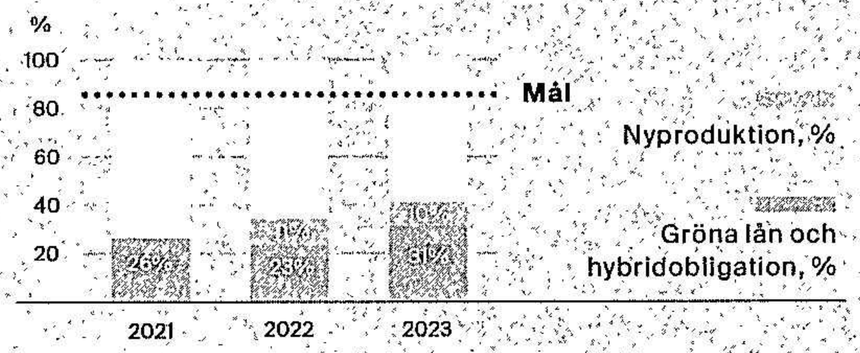
Grön finansiering

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

Fördelning Grönt ramverk



Andel grön finanslering



Bolaget väljer att synliggöra de pågående nyproduktioner som vid färdigställande och slutplacering kommer att ha en grön klassificering.

Miljöcertifiering

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

	Förvaltningsfastigheter					Byggnation
Certifiering	**Certifierade**	**Pågående**	**Kvarstående/ Planerade**	**Pågående planarbete**	**Totalt**	**Pågående**
Svanen	3				3	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	16	11			27	
Brons	1				1	
Certifieras ej				27	27	
Summa	**22**	**11**	**0**	**27**	**60**	**3**

En utvärdering om miljöcertifiering av Järngrindens 21 förvaltningsfastigheter har inletts under 2023.

Klimatmål

Utsläpp av växthusgaser ska minska med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2. Utsläpp i scope 3 ska mätas och minskas.

Utsläpp av växthusgaser (CO_2e)	**2023**	**2022**	**2021**
Scope 1	81,9	4,0	0,0
Scope 2 location-based	1499,7	976,0	1069,5
Scope 3	906,7	259,0	347,6
varav inköpta produkter och tjänster	*94,0*	30,0	*160,9*
varav energirelaterade utsläpp ej inkluderade i Scope 1 och Scope 2	*197,9*	*118,0*	-
varav tjänsteresor	*67,5*	*30,0*	*46,2*
varav nedströms uthyrda tillgångar	*547,3*	*81,0*	*140,6*
Totalt	**2488,2**	**1239,0**	**1417,2**
Biogena utsläpp av koldioxid	39,8	0,3	9,0

Transaktion 09222115557512884805 Signerat BMC AB, MB2, AE, eID, KRAV, MIN

ank=20240711;20240712020411

Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat

Genovas strategi att vara aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar innebär att vi har en särskild möjlighet att ta ett ansvar för hållbarhetsarbetet genom hela värdekedjan – från stads- och projektutveckling till fastighetsförvaltning. 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. Som ett led i sitt hållbarhetsarbete satte Genova under 2023 klimatmål som validerades och publicerades av Science Based Targets initiative.

Begränsa klimatförändringen och minska energiförbrukningen

Bygg- och fastighetsbranschen har en stor påverkan på klimatet och Genova har både ett ansvar och en möjlighet att minska klimatavtrycket från hela värdekedjan. Vår affärsmodell tillåter oss att ta ett helhetsgrepp över klimatfrågan där stads- och projektutveckling tidigt kan samarbeta med förvaltningen för att säkerställa minskad klimatpåverkan genom hela ledet. Genova har sedan 2023 klimatmål validerade av Science Based Targets initative vilka innebär att vi ska minska bolagets utsläpp av växthusgaser med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3. I och med konsolidering av Järngrinden kommer Genova se över målen för hela koncernen under 2024.

Efter en minskning 2022 ökade våra utsläpp under 2023, vilket till delar beror på ett större fastighetsbestånd efter integrering av dotterföretaget Järngrinden. Inom Scope 1 beror ökningen på att vi i en fastighet nyttjar en oljepanna för uppvärmning, vilken planeras att bytas ut. Inom scope 2 och scope 3 har vi dels fått en större energianvändning från våra hyresgäster, dels uppdaterat våra emissionsfaktorer för att förbättra beräkningarna.

I vår förvaltning bedrivs ett arbete för att minska fastigheternas energianvändning i syfte att minska både klimatavtryck och kostnader. I Genovas blandade fastighetsbestånd, med varierande ålder och byggnadsår, skiljer sig energiförbrukningen åt mellan fastigheter. Genova har därför ett fokus på att analysera energidata för att identifiera lämpliga projekt för energieffektivisering och enklare anpassning av våra befintliga fastigheter för att minska den totala energiförbrukningen. Åtgärder som vidtagits är installation av rörelsestyrda belysningssystem, solceller på tak, övergång till grön el och fjärrvärme samt bergvärme. Genova köper idag in förnybar el till samtliga av våra fastigheter och kommer under 2024 även att se över Järngrindens fastighetsbestånd. Järngrinden äger sedan 2014 ett vindkraftverk i Mortorp strax utanför Kalmar som under året har genomgått ett reparationsarbete med en planerad återstart under 2024. Vindkraftverket har kapacitet att förse hela Järngrindens verksamhet med förnybar el. Planerade initiativ framåt inkluderar samarbete med fjärrvärmeleverantörer för att minska utsläppen från fjärrvärmekonsumtion.

I vår projektutveckling arbetar vi aktivt med att testa och utvärdera olika typer av byggmaterial för att uppnå de mest klimat- och kostnadseffektiva lösningarna för utvecklingsprojekten. Fokus ligger även på samarbete med och krav på entreprenörer, avfallshantering, återbruk, större energieffektiviseringsprojekt av befintliga fastigheter och miljöcertifiering av fastigheter.

Vi ser en ökad vilja och ambition hos våra hyresgäster att i samverkan arbeta för att förbättra fastigheternas miljöprestanda. Genom gemensamma insatser och åtgärder kan vi påverka fastighetsförvaltningen och utnyttjandet av fastigheterna i en mer hållbar riktning för att på så sätt bidra till att skapa förändring. Som ett led i detta arbete erbjuder vi bland annat gröna hyresavtal, installerar laddstolpar och smart laddinfrastruktur för elbilar.

Klimatanpassning

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

Idag initieras arbetet med klimatanpassning redan under detaljplanearbetet så att Genova kan uppföra och förvalta fastigheter som tar hänsyn till ett förändrat klimat för det aktuella området. Det innebär att vi analyserar förändrade nederbördsmönster och framtida havsnivåhöjning när vi bygger i kustnära områden samt tittar på mikroklimatet som till exempel vind, sol och värme. Genova avser att se över hur det befintliga fastighetsbeståndet kan påverkas av ett förändrat klimat och att vidta åtgärder för att minska våra klimatrelaterade risker.

Miljöcertifiering av fastigheter

All Genovas nyproduktion miljöcertifieras för att möta kund- och investerarkrav, minska vår klimatpåverkan, öka värdet av fastigheten och möjliggöra bättre lånevillkor.

Våra nyproducerade bostäder ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Avseende nyproduktion av kommersiella fastigheter har vi valt att arbeta enligt den internationella standarden BREEAM och LEED. Vår målsättning är även att befintliga fastigheter ska miljöcertifieras i enlighet med standarden Miljöbyggnad iDrift. Certifieringen utgör en kvalitetsstämpel och omfattar

Framställd av 7222213557913884831 Skapad NB1, AA, NB2, AE, EO, MR, YN, HN

ank=20240711;20240712020042

fem områden: inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick.

I början av 2021 beslutades att alla långsiktigt förvaltade fastigheter skulle vara miljöcertifierade före slutet av 2023. Genova har sedan dess arbetat hårt och fokuserat med certifieringsprocesser men på grund av längre anpassnings- och utvärderingstider än beräknat har vi inte uppnått det satta målet utan låg på en certifieringsgrad om 67 procent (exkl. Järngrinden) vid årets utgång. Vi kommer under 2024 se över möjligheterna för nya mål på hållbarhetsområdet som inkluderar Järngrinden.

Genova är medlem i Sweden Green Building Council som är en medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande och erbjuder verktyg och utbildning i miljöcertifieringar av byggnader, stadsdelar och anläggningsprojekt.

Cirkulär ekonomi

Den mest materialkrävande och avfallsgenererade aktiviteten som relaterar till Genovas verksamhet är utvecklingsprojekten som vi är beställare av. Både rivning och renovering av befintliga byggnader genererar byggavfall som även kan inkludera farligt avfall. Rivningsavfallet hanteras av en tredje part specialiserad på rivnings- och byggavfall. Uppförandet av nya byggnader både kräver nytt byggmaterial samt genererar byggavfall, främst i form av spillmaterial. Genova ser i nuläget över sorteringen av material med en ökad målsättning att identifiera vilka komponenter som ger värde att återbruka och att se till att dessa når rätt marknad.

I förvaltningen är det primärt våra hyresgäster som genererar hushållsavfall från sina verksamheter, där vi i vissa fall ansvarar för bortskaffande av avfallet beroende på hyresavtalet. Bortskaffandet och avfallshanteringen sker ofta av kommunala avfallsbolag eller större avfallsentreprenörer. Vid renovering av befintliga fastigheter genereras byggavfall och spillmaterial som hanteras av byggentreprenören.

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

Biologisk mångfald

Byggnation och förvaltning av fastigheter kan påverka den biologiska mångfalden både direkt och indirekt och för Genova är det viktigt att beakta och inte försämra den biologiska mångfalden i de områden som påverkas av bolagets verksamhet och av vår värdekedja. Genovas inställning är att fokusera på initiativ som gör störst skillnad vilket innebär att vi framför allt utvärderar våra materialval och dess spårbarhet och påverkan på biologisk mångfald. Genova utvecklar nya projekt på redan exploaterade fastigheter som domineras av hårdgjorda ytor. När markanvändningen förändras så minskar vi hårdgjordheten och ersätter med hållbart uppförda byggnader samt gröna och mjukgjorda ytor som främjar biologisk mångfald och hanterar dagvatten.

Genova behöver framgent fortsätta utvärdera påverkan på den biologiska mångfalden i vår leverantörskedja och identifiera metoder för att mäta vår potentiella positiva påverkan på den biologiska mångfalden där vi bygger på redan exploaterad mark.

Vattenresurser

Genovas vattenförbrukning består främst av det vatten som hyresgäster använder i våra byggnader. Då dessa skiljer sig åt mellan fastigheterna jobbar Genova aktivt med att hitta lösningar som leder till en övergripande minskad vattenförbrukning. Detta genom installation av blandare med sensorer men även genom pilotprojekt med Smartwater som förser vattenberedaren med mätare som kan identifiera läckage. Eftersom vi bygger och förvaltar i tätbebyggda områden så är alla våra fastigheter uppkopplade på det kommunala vatten- och avloppsnätet, med ett undantag där en fastighet har egen brunn. Vattenuttag sker även vid markarbeten inför nybyggnation, där grundvatten kan behöva pumpas bort och släppas ut i det kommunala dagvattensystemet.

Det är viktigt att vi arbetar med vattenförsörjningen i de områden där vi verkar och tar hänsyn till hur situationen ser ut i respektive kommun avseende vattenbrist, då detta kan skilja sig åt. På alla platser där vi verkar finns det reglering kring kvaliteten på vattenutsläppen från fastigheter som vi efterlever.

> ”Som ett producerande och förvaltande fastighetsbolag har Genova både ett ansvar och en möjlighet att bidra till minskad klimatpåverkan.”
>
> Michael Moschewitz, VD.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, [illegible], MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020043



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.



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.

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.

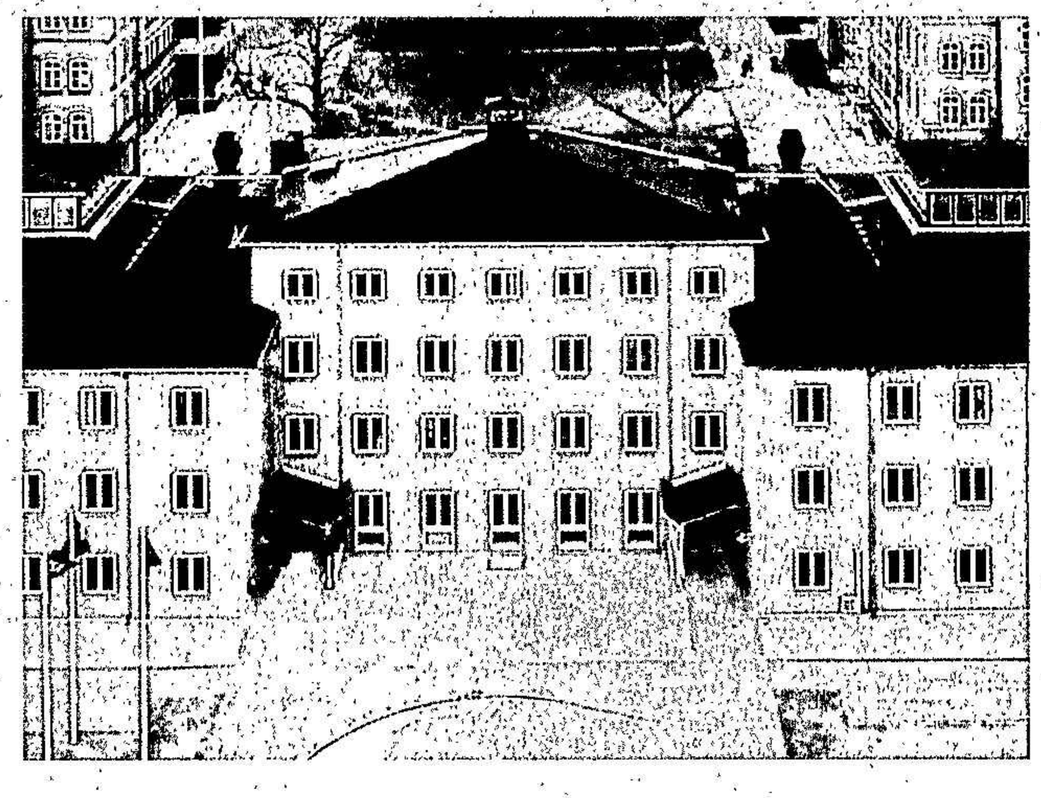
Svanen ställer krav på energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter/- varor och en rad innemiljöfaktorer som är relevanta för människors hälsa och för miljön. Dessutom ställer Svanen krav på kvalitetsstyrning i byggprocessen och på överlämnandet av byggnaden till de boende och förvaltning/drift.



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.



Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712020044

Långsiktig stadsutveckling

Hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer ska växa fram där Genova utvecklar och investerar. Vi utvecklar de platser där vi är verksamma utifrån en helhetssyn för att skapa både tillväxtmöjligheter och stadsmässiga kvaliteter.

Hållbar stadsutveckling där vi bygger för många

Genovas 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. 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 kollektiva kommunikationsmedel och andra typer av tjänster.

En stor del av Genovas arbete inom stadsutveckling för social hållbarhet är vårt fokus på trygghet. Genom att skapa ytor och bostäder som är aktiva och levande kan vi bidra till ökad trygghet där ytor som endast använts under dagtid, så som kontor, nu förtätas och innehåller bostäder, arbetsplatser, skolor, förskolor och övrig service.

För att fånga grannarnas och allmänhetens kunskap om platsen och perspektiv på våra utvecklingsprojekt så för vi tidigt dialog med berörda grannar där man får ge sin syn på projektet och dess påverkan på stadsdelen. Här arbetar vi tätt med berörd kommun och expertis.

Ett sätt att omhänderta miljöerna mellan husen är att samarbeta med andra fastighetsägare. På det viset kan vi gemensamt bidra för att få större genomslag. Ett led i detta är att Genova är medlem i hållbarhetsforumet Hållbart Stockholm 2030 (HS30) vars syfte är att minska branschens ekologiska avtryck och sätta större fokus på frågor om social hållbarhet. Genom att tillsammans med andra bostadsutvecklare dela kunskap och erfarenheter på ett transparent sätt är målet att kunna bidra till en mer hållbar bostadsbransch och skapa gemensamma standarder för ökad jämförbarhet. HS30 innefattar även utbildningar med ledande experter inom hållbarhetsområden så som social hållbarhet, biologisk mångfald och klimatberäkningar.

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 vill 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 organisationen Maskrosbarn, vi är samarbetspartner med Stiftelsen Läxhjälpen och stöttar stiftelsen Expos arbete. Även Järngrinden stöttar sedan tidigare flertalet olika initiativ så som idrottsföreningars engagemang i samhället, Destination Gymnasiet, Biofamiljen samt konstmuseum. Initiativen har alla till syfte att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

”För att vara långsiktigt framgångsrika behöver vi se till den sociala hållbarheten i allt vi skapar och förvaltar,”

Michael Moschewitz, VD.

Transaktion 09222115557513684848 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MN, HN

ank=20240711;20240712020045

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 påverkan på miljö och människor ligger i vår leverantörskedja. Framför allt i utvecklingsprojekten kan potentiell negativ påverkan på mänskliga rättigheter, arbetsrätt och miljö vara allvarlig.

Genova använder system och IT-lösningar för att säkerställa säkerheten på byggarbetsplatser och motverka risken för svartarbete. Vi gör även regelbundna platsbesök för att tidigt kunna upptäcka potentiella brister och identifiera vilka åtgärder som behövs.

Vår leverantörskedja består primärt av två olika delar, byggentreprenörer som bedriver våra utvecklingsprojekt och förvaltare som sköter den tekniska förvaltningen av våra befintliga fastigheter. Vi samarbetar idag med ett mindre antal nyckelleverantörer som vi har en god dialog med. Inga incidenter i leverantörskedjan rörande hållbarhet har kommit till vår kännedom under 2023 och vi har inte gjort någon väsentlig förändring i vår leverantörskedja.

Genova tillämpar en uppförandekod som innehåller regler och riktlinjer för hur bolaget ska agera professionellt och etiskt i kontakter med leverantörer och entreprenörer. Under 2023 har vi börjat inkludera vår uppförandekod för leverantörer i avtal med nya leverantörer av konsult- och servicetjänster. Vi har även börjat ställa högre krav på våra leverantörer att arbeta efter våra krav på hållbarhet där vi löpande undersöker möjligheterna att använda konstruktioner med lägre klimatpåverkan, så som miljöbetong och stommar i trä. Leverantörerna ska även förse oss med hållbarhetsdata relaterat till de tjänster som de utför för oss. Arbetet med att stärka hållbarheten i vår leverantörskedja kommer att fortsätta under 2024.

> ”Genovas övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt generera tillväxt och god avkastning”
>
> Michael Moschewitz, VD.

Antikorruption

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

Genova samarbetar även med Svenska Bankföreningens initiativ för en Hållbar byggbransch som ställer krav på oss och bland annat innefattar ett arbete för att aktivt stävja korruption.

Vår närvaro på byggarbetsplatserna och en tät dialog med leverantörer och entreprenörer utgör en del av vårt förebyggande arbete mot korruption. Genova har en visselblåsarfunktion vilken möjliggör för medarbetare och tredje part att anonymt rapportera potentiella oegentligheter som begåtts inom Genova. Genovas visselblåsarfunktion finns tillgänglig på bolagets hemsida. Under 2023 har inte några fall av korruption i verksamheten rapporterats.

Transaktion 09222115557513884830 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711202046

Jämställdhet, mångfald och inkludering

Jämställdhet, mångfald och inkludering är områden som vi behöver adressera och prioritera för att inte riskera att förlora eller gå miste om framtida talanger, expertis eller kunskap. På Genova är medarbetarna vår viktigaste tillgång och detta ska återspeglas både i den dagliga verksamheten samt vid rekryteringar, där vi strävar efter att nå en jämn könsfördelning och en större mångfald. Idag är 33 procent kvinnor i ledningsgruppen samt 51 procent av våra medarbetare är kvinnor.

Det är viktigt för oss att vår verksamhet ska präglas av 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 mobbning, vilket framgår av vår uppförandekod som omfattar samtliga medarbetare på Genova. Under 2023 har inga fall av diskriminering rapporterats.

Kundintegritet

Kundintegritet och skydd av personuppgifter är viktigt för alla verksamheter som hanterar personuppgifter. Genova kan ha en påverkan på våra kunders integritet om vi hanterar deras personuppgifter på fel sätt så att de hamnar i obehörigas händer. Vi har väl etablerade processer för att skydda våra kunders integritet. Idag hanterar vi inte personuppgifter i någon stor utsträckning, men omfattningen av personuppgifter kommer öka allt eftersom Genova ökar beståndet 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 bästa praxis. Under 2023 har inga brister i hanteringen eller förlust av kunddata identifierats.

Grön finansiering

2020 utformade Genova ett grönt ramverk för grön finansiering i linje med Green Bond Principles framtagna av ICMA (International Capital Market Association). Detta dokument styr villkoren för hur likviden från gröna obligationer, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas.

Genovas gröna ramverk omfattar idag kategorierna Gröna och Energieffektiva byggnader, Energieffektivisering och Grön transport. Genovas gröna ramverk har en extern granskning från Cicero Shades of Green med betyg Medium. Sedan Genova utvecklade det gröna ramverket har principerna för gröna obligationer uppdaterats och definitionerna för gröna fastigheter utvecklats. För att säkerställa att Genova fortsatt erbjuder obligationsinvesterare en attraktiv grön möjlighet kommer Genova se över det gröna ramverket under 2024. Mer information om det gröna ramverk återfinns på Genovas webbplats www.genova.se.

Andelen grön finansiering av total finansiering uppgick vid årets slut till 31 procent och utestående volym var cirka 2,2 Mdr. Årets återrapportering för gröna obligationer kommer presenteras i en separat Green Bond Report som kommer att finnas tillgänglig på Genovas webbplats www.genova.se.

Transaktion 09222115557513884802 Signerat MB1, AA, MB2, AF, EO, MR, MM, HN



ank=20240711-20240712020048

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. De risker som Genova bedömer som mest väsentliga kan indelas i kategorierna omvärldsrisker, verksamhetsrelaterade risker, finansiella risker och hållbarhetsrisker.

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.

Riskområde	Risk
Omvärldsrisker	Makroekonomiska förändringar
	Geopolitiska förändringar
	Minskad efterfrågan
	Politiska beslut
Verksamhetsrelaterade risker	Felaktig värdering av fastighetsbestånd
	Projektrisker
	Avtalsbrott av entreprenör
	Beroende och efterlevnad av lagar, tillstånd och beslut
	Transaktionsrelaterade risker
	Brist i underhåll och fel i fastigheter
	Personberoende och kompetensförsörjning
Finansiella risker	Finansieringsrisk
	Likviditetsrisk
Hållbarhetsrisker	Klimat- och miljörisker

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020049

Omvärldsrisker

Makroekonomiska förändringar

Beskrivning

Det finns risk för ofördelaktiga makroekonomiska förändringar avseende inflation och räntenivåer, allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling och sysselsättningsutveckling.

Konsekvenser kan vara dyrare finansiering/ökade räntekostnader, ökade avkastningskrav samt nedgång i värdering av fastighetsbestånd.

Hantering

Genova följer den makroekonomiska utvecklingen genom regelbunden, framåtblickande omvärldsanalys 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 projekt till förändrade förutsättningar.

Bolaget har en dokumenterad process för finansiering, inklusive förhandling av ränta samt uppföljning av befintliga avtal.

Geopolitiska förändringar

Beskrivning

Geopolitiska förändringar från politiska beslut, makroekonomiska händelser eller händelser globalt eller i närregionen kan leda till brist på eller ökade kostnader för insatsvaror och energi eller till ett försämrat säkerhetsläge som påverkar bolagets verksamhet eller marknader. Konsekvenser kan vara försenade eller inställda fastighetsprojekt, ökade kostnader i fastighetsprojekt/fastigheter eller rättsliga processer.

Hantering

Genova bedriver bevakning av utvecklingen i de områden där bolaget har verksamhet genom regelbunden framåtblickande omvärldsanalys gällande den geopolitiska utvecklingen och dess konsekvenser.

Samarbete sker med definierade entreprenörer, vilka är kända för verksamheten och det finns en dokumenterad upphandlingsrutin av projekt och för projektkalkyler.

Alternativa planer finns identifierade och dokumenterade för planerade projekt för att möjliggöra omställning vid förändrade förutsättningar.

Minskad efterfrågan

Beskrivning

Minskad efterfrågan på bolagets lokaler och bostäder kan leda till ökad vakansnivå. Efterfrågan kan påverkas negativt av externa drivkrafter i form av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur- och sysselsättningsutveckling som en följd av högre räntenivåer och inflation. Konsekvenser kan vara minskade intäkter, ökade kostnader för beläggning av vakans, såsom anpassning av lokaler och renoveringar.

Hantering

Efterfrågan på lokaler och bostäder är hög på Genovas huvudmarknader och Genova bedömer att det finns många faktorer som talar för att en fortsatt god efterfrågan. Bolaget bevakar utvecklingen i de områden där verksamhet bedrivs eller ska påbörjas, genom en regelbunden omvärldsanalys.

Hyresgästerna analyseras noga i uthyrningsprocessen och följs upp löpande och förutsättningarna till nyuthyrning om en hyresgäst lämnar bedöms som generellt goda. Det sker en regelbunden dialog med kommersiella hyresgäster för att upptäcka eventuella finansiella svårigheter för att proaktivt hitta nya hyresgäster vid behov. Genova har ett flertal hyresgäster inom olika sektorer med en hög grad av skattefinansierade samhällsverksamheter vilka bedöms ha hög kreditvärdighet och för vissa större hyresgäster finns ett flertal olika hyresavtal med olika löptider.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020050

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 ändringar 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.

Verksamhetsrelaterade risker

Felaktig värdering av fastighetsbestånd

Beskrivning

Genovas förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det finns risk för att befintligt fastighetsbestånd är felaktigt värderat som en följd av att otillräcklig/felaktig information och data ligger till grund för värdering, såsom vakansnivåer, hyresvillkor och driftkostnader.

Hantering

Genovas förvaltningsfastigheter (exklusive dotterbolaget Järngrinden) marknadsvärderas kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare och det görs rimlighetsbedömning av tredje parts beräkningar.

Det sker kontroller avseende finansiell rapportering för att säkerställa att bakomliggande information och data är korrekt i affärssystem.

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.

Hantering

Genova har en väl etablerad projektprocess och en erfaren organisation som driver utvecklingsprojekten enligt uppsatta mål och ramar och i samarbete med välrenommerade samarbetspartners, vilket minskar risken för avvikelser i projektens planering.

Genova minimerar risken att eventuella problem i ett specifikt projekt påverkar övriga koncernen negativt genom principen att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag.

Avtalsbrott av entreprenör

Beskrivning

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

Hantering

Genova arbetar med att minska riskerna för avtalsbrott genom att samarbeta med ett fåtal utvalda entreprenörer, vilka är kända för verksamheten.

Dokumenterade kontroller av entreprenörer genomförs och möten hålls löpande under projektens gång liksom uppföljning av budget månadsvis.

Samtliga fastigheter och projekt drivs som separata bolag för att undvika eventuell negativ påverkan på koncernen.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020051

Beroende och efterlevnad 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. Det finns risk för bristande efterlevnad av tillämpliga lagar, regler och policys såsom relevanta branschstandards, arbetsmiljöregler, uppförandekod och etiska riktlinjer, vilket kan leda till kostnader eller andra negativa effekter för verksamheten.

Hantering

Genova har processer för att säkerställa efterföljande av lagar, tillstånd och beslut.

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

Genova har en process för visselblåsning för att kunna rapportera allvarliga oegentligheter.

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, vilket också kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader. Vid avyttringar finns risk att dessa sker till ofördelaktigt eller felaktigt pris.

Hantering

Genova har en väl etablerad transaktionsprocess och en erfaren organisation som driver arbetet med att identifiera och genomföra förvärv och avyttringar enligt uppsatta mål och ramar.

Genovas historik visar att bolaget har förmåga att hitta och genomföra förvärv till det man bedömer som rimliga priser även i en konkurrensutsatt marknad, liksom att avyttra fastigheter till för bolaget fördelaktiga priser.

Brist i underhåll och fel i fastigheter

Beskrivning

Vid fastighetsförvaltning och fastighetsutvecklingsprojekt och fastighetsinvesteringar förekommer tekniska risker vilket inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar, vilket kan leda till ökade kostnader för uppgradering och förvaltning. Det finns risk för otillräckligt underhåll av befintligt fastighetsbestånd eller att kostnader för underhåll underskattas.

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.

Genovas förvaltningsorganisation arbetar efter strukturerade planer för underhåll i syfte att minimera kostnader och skapa värde.

Personberoende och kompetensförsörjning

Beskrivning

Genova och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, som utöver VD är medlemmar i bolagets ledningsgrupp samt vissa specialistfunktioner. Det finns risk för personberoende på grund av koncentration av information och beslutsfattande till ett fåtal individer och otillräcklig förmåga att attrahera och behålla kompetens.

Hantering

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

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

Genova arbetar med att säkerställa en väl fungerande bolagsstyrning, intern kontroll och ledning av verksamhetens olika delar genom relevanta rutiner och styrdokument som minskar personberoende och syftar till att stärka kompetensöverföringen i bolaget.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020052

Finansiella risker

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. Det sker en regelbunden uppföljning av finansiella mål för att säkerställa att kovenanter efterlevs.

Bolaget har en diversifierad kapitalbas med olika typer av finansiering. Genova arbetat aktivt med kapitalstrukturen för att säkerställa bolagets långsiktiga finansiering. Under de senaste två åren har en betydande andel av lånevolymen refinansierats med lång kapitalbindning samtidigt som likviditeten stärktes.

Genova strävar efter en god framförhållning för att hantera kreditförfall vilket innebär en kontinuerlig utvärdering av alternativ för refinansiering 12–24 månader före förfall.

Likviditetsrisk

Beskrivning

Genova är beroende av tillräcklig likviditet för att möta sina åtaganden. Bristande likviditet kan uppstå på grund av felaktig prognostisering och/eller bristfällig uppföljning av kassaflöden samt oförutsedda utgifter. Följder kan bli svårigheter att finansiera investeringar. Det kan leda till tvingande försäljning av tillgångar eller insolvens.

Hantering

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

Genova genomför regelbunden och dokumenterad likviditetsprognos för verksamheten.

Kontinuerlig utvärdering av refinansieringsalternativ genomförs och dokumenterad uppföljning av finansiering som närmar sig förfall för att utvärdera behov av förlängning/omstrukturering av avtal.

Avyttringar kan övervägas för att lösa finansiering och skapa ökad likviditet.

Hållbarhetsrisker

Klimat- och miljörisker

Beskrivning

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

Hantering

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711:202407120205

Aktien och ägarförhållanden

Genovas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm sedan juni 2020. Genova hade vid årets slut totalt 45 613 329 aktier fördelat på totalt 1 874 aktieägare. Sista betalkurs den 29 december 2023 uppgick till 38,50 kronor.

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

Likviditetsgarant

Sedan oktober 2021 har Genova avtal med ABG Sundal Collier att agera likviditetsgarant för Genovas aktie med syfte att främja aktiens likviditet. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq Stockholms regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 75 000 kronor med en spread om maximalt 4 procent mellan köp- och säljkurs.

Nyemission

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

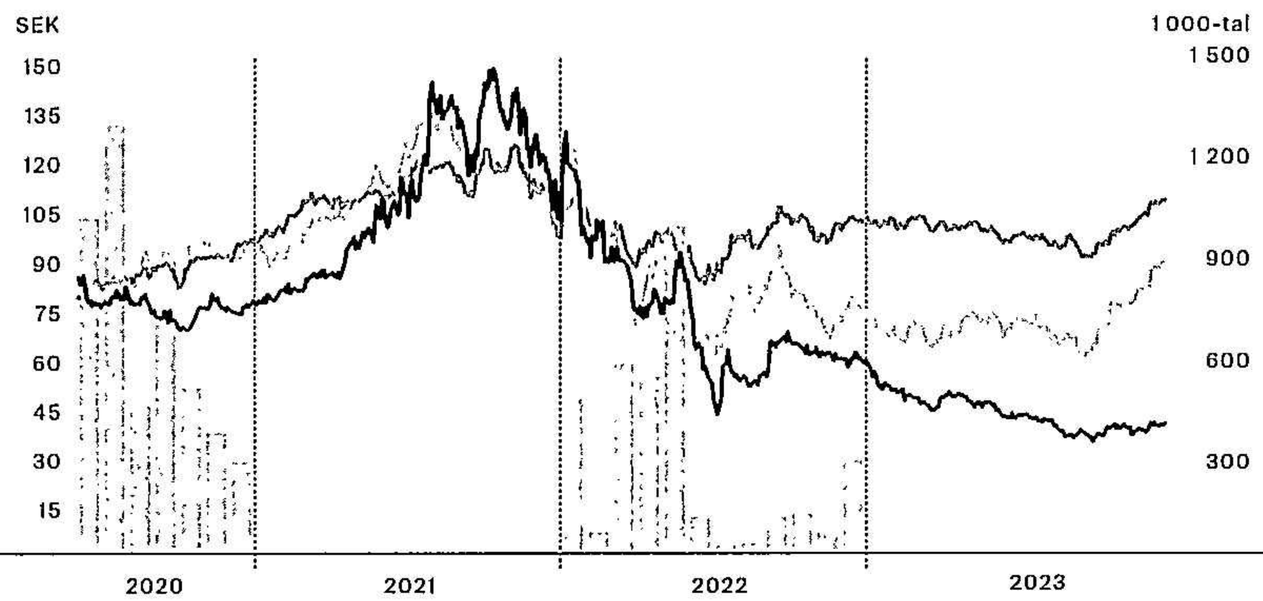
Teckningskursen för de nya aktierna fastställdes till 55 kronor per aktie genom ett accelererat bookbuilding-förfarande och genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman som hölls den 4 maj 2022. Teckningskursen motsvarar en premie om 3,1 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga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

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

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 85 kronor och 90 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotter bolag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlåtit 396 000 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 2023).

Aktiens utveckling



Transaktion 09222115557513684201 Signerat MBL, AA, MB2, AE, EO, NR, MN, HN

ank=20240711;20240712020054

Genova har ytterligare ett incitamentsprogram som löper från 2021 där 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. 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).

Utdelningspolicy

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

Aktieägare

31 december 2023

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	39,06	39,06
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 545 000	16,54	16,54
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 510 927	7,70	7,70
Swedbank Robur Fonder	3 000 000	6,58	6,58
Avanza Pension	2 983 931	6,54	6,54
Michael Moschewitz (via bolag)	2 160 000	4,74	4,74
Capital Resarch and Management	2 126 731	4,66	4,66
Skandia	1 925 440	4,22	4,22
Enter Fonder	1 100 778	2,41	2,41
BNP Paribas	344 266	0,75	0,75
Cancerfonden	327 020	0,72	0,72
Handelsbanken Fonder	262 180	0,57	0,57
Roosgruppen	230 000	0,50	0,50
Futur Pension	217 695	0,48	0,48
SEB Investment Management	199 006	0,44	0,44
Summa övriga ägare	1 865 356	4,09	4,09
Summa	**45 613 329**	**100,00**	**100,00**

Aktiekapitalets utveckling

31 december 2023

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal stamaktier	Ändring av antal preferensaktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde (kr)
2011	Nybildning	50 000	–	50 000	50 000	50 000	1
2015	Nyemission	450 000	–	500 000	450 000	500 000	1
2015	Aktiesplit 100:1	49 500 000	–	50 000 000	–	500 000	0,01
2015	Nyemission	–	1 750 000	51 750 000	17 500	517 500	0,01
2015	Nyemission	–	50 000	51 800 000	500	518 000	0,01
2016	Nyemission	–	1 200 000	53 000 000	12 000	530 000	0,01
2019	Nyemission	–	1 000 000	54 000 000	10 000	540 000	0,01
2019	Riktad nyemission	11 443 932	–	65 443 932	114 439	654 439	0,01
2020	Fondemission	–	–	65 443 932	654 439	1 308 878	0,01
2020	Indragning	-30 721 966	–	34 721 966	-654 439	654 439	0,02
2020	Fondemission	–	–	34 721 966	40 971 920	41 626 359	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
2023	Riktad nyemission	3 636 363	–	45 613 329	4 363 636	54 735 995	1,20

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MN, HN

ank=20240711;20240712020055

Sigrerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020056

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen för Genova Property Group AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 27 mars 2024 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Bolagsstyrningsrapporten har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen, samt granskats av bolagets revisor, och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2023.

Introduktion

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

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Syftet med Koden är att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Koden bygger på modellen "följ eller förklara", vilket innebär att ett bolag som tillämpar Koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden. Om bolaget finner att en viss regel inte passar med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter kan det välja en annan lösning än den Koden anvisar och i bolagsstyrningsrapporten redovisa detta samt vilken lösning bolaget i stället valt samt motivera detta. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Genova följde under 2023 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 2023 till 54 735 994 kronor och 80 öre fördelat på 45 613 329 aktier med ett kvotvärde om 1 krona och 20 öre. I januari 2023 genomförde Genova en riktad nyemission av cirka 3,6 miljoner nya stamaktier.

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

Mer information om bolagets aktier och dess aktieägare återfinns på sidorna 48–49.

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 dotterföretag 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).

Transaktion 09222115557513624801 Signerat HB1, AA, MB2, AE, EO, MR, IM, HN

ank=20240712:20240712202057

Incitamentsprogram 2023/2026

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 85 kronor och 90 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter.

400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterföretag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlåtit 396 000 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 2023).

Bolagsstyrningsstruktur

Inom Genova är ledning och kontroll fördelad mellan aktieägarna, styrelsen, 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. Valberedningen, som utses enligt principer fastslagna av årsstämman, lämnar förslag till nästkommande årsstämma beträffande bland annat val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor, samt förslag till beslut om arvoden.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Genovas organisation och förvaltningen av dess verksamhet. Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis av bolagets ledningsgrupp och i övrigt av styrelsen själv. Verkställande direktör i Genova utses av styrelsen. Den verkställande direktören leder koncernens löpande verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och instruktionen för verkställande direktör.

Bolagsstämma

Allmänt

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

Kallelse till bolagsstämma

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

Rätt att delta i bolagsstämma

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

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget 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.

Genova har inte bedömt det motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk eftersom de utländska aktieägarna hittills har representerats av svenska ombud.

Initiativ från aktieägare

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

Årsstämma den 3 maj 2023

Årsstämma i Genova hölls den 3 maj 2023 i Stockholm. Årsstämmans beslut sammanfattas nedan och beskrivs närmare i pressmeddelande och protokoll från stämman, vilka är tillgängliga på bolagets webbplats.

- Fastställande av resultat- och balans-

Transaktion 09222115557512884801 Signerat MBJ, AH, MBJ, AE, ED, MR, TM, HN

ank=20240711;20240712020258

räkningar samt beslut om disposition beträffande bolagets resultat och ansvarsfrihet.
- Fastställande av arvoden till styrelse och revisor.
- Val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor.
- Beslut om godkännande av ersättningsrapport.
- Beslut om införande av långsiktigt incitamentsprogram genom en riktad emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och konvertibler.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna stamaktier.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om överlåtelse av egna stamaktier.

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 väljer att ingå i valberedningen, 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 har under 2023 tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag. Detta innebär att utgångspunkten varit att styrelsen ska ha en sammansättning som är ändamålsenlig med hänsyn till Genovas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningen har även beaktat att sammansättningen av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Den sammantagna utvärderingen av styrelsens arbete visar att styrelsen är väl fungerande och att kompetensen i styrelsen är bred. Vidare har styrelsen en jämn könsfördelning.

Valberedningen inför årsstämman 2023 bestod 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. Styrelsen bär även det övergripande ansvaret för bolagets strategiarbete, inklusive för att utveckla, godkänna och uppdatera bolagets hållbarhetsstrategi, policyer och målsättningar. Styrelseordföranden leder styrelsearbetet. Vid det konstituerande styrelsemötet fastställs bolagets firmatecknare, styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för rapportering av bolagets ekonomiska situation samt instruktionerna för ersättningsutskottet och revisionsutskottet. 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 har, utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen vid sitt möte i december träffat bolagets revisor.

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 vanligen:
- Strategifrågor och marknad.
- Verkställande direktörens rapport över Genovas verksamhet, inklusive projektutveckling, förvaltningsfastigheter, ekonomi & finans och organisation;
- Beslutsfrågor;
- Information från revisionsutskottet och ersättningsutskottet;
- I förekommande fall, godkännande av delårsrapport.
- I förekommande fall, övriga förekommande frågor av väsentlig betydelse för Genova och koncernen

Utöver de förgående nämnda områdena ska styrelsen en gång per år behandla:
- Fastställande av bokslutskommuniké.
- Godkännande av årsredovisning med förslag till vinstdisposition.
- Genomgång av revisionsrapport.
- Antagande av budget för kommande år.
- Utvärdering av verkställande direktören (vilket ska ske utan den verkställande direktörens deltagande).
- Utvärdering av bolagets behov av internrevision.

Sammansättning

Årsstämman 2023 beslutade i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter och att bolaget ska ha en revisor utan suppleant. För tiden fram till slutet av nästa årsstämma omvaldes till styrelseordförande Mikael Borg och till

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712;20240712202059

styrelseledamöter omvaldes Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Erika Olsén, Maria Rankka och Anette Asklin.

I avsnittet "Styrelse" på sidorna 60–61 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 2023 hölls 14 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 fyra av de sex stämmovalda ledamöterna är oberoende både i förhållande till bolaget och koncernledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare. Micael Bile och Andreas Eneskjöld är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Erika Olsén, Mikael Borg, Maria Rankka och Anette Asklin är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och 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 2023

Styrelsens arbete har under 2023 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 2023 arbetat med strategiska frågor rörande operativa mål, utveckling av befintligt fastighetsbestånd, samt beslut om avyttringar av fastigheter. Därtill har styrelsen fattat beslut kring finansiering, inklusive emission av stamaktier och obligationer, inlösen av befintliga obligationslån samt refinansiering av banklån.

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

Styrelsens utskott

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

Revisionsutskott

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

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

Utskottet ska även hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

1 januari–31 december 2023

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Närvaro styrelsemöten
Mikael Borg	2019	700	14/14
Micael Bille	2014	290	14/14
Andreas Eneskjöld	2014	330	14/14
Erika Olsén	2017	330	14/14
Maria Rankka	2019	365	14/14
Anette Asklin	2021	365	14/14

Transaktion 09222115557513884802 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020600

Styrelsens arbete under året

Styrelsens arbete följer en årsplan kopplad till Genovas formella styrelsemöten illustrerad i modellen. Därutöver behandlas löpande styrelseärenden avseende bland annat finansiering, förvärv, avyttringar, investeringar, organisation och hållbarhet.

Februari

- Fastställande av bokslutskommuniké
- Möte med revisor utan bolagsledningens närvaro
- Översyn av finansiella och operativa mål

Mars

- Beslut om kallelse till årsstämma
- Genomgång av revisorns yttrande angående efterlevnad av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Behandling av rapport om, samt förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Genomgång av revisionsrapport
- Fastställande av årsredovisning
- Fastställande av bolagsstyrningsrapport
- Frågor inför årsstämman

Maj

- Fastställande av delårsrapport för första kvartalet
- Utseende av firmatecknare
- Val av ordförande och övriga ledamöter i utskott, inklusive val av ledamöter till revisionsutskott och ersättningsutskott
- Utvärdering av och fastställande av arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion, rapporteringsinstruktion, instruktioner till utskott

Juni

- Strategiska mål inför ledningens arbete med den strategiska planen
- Personal- och arbetsmiljöfrågor
- Tidpunkt för nästkommande årsstämma och finansiell kalender

Augusti

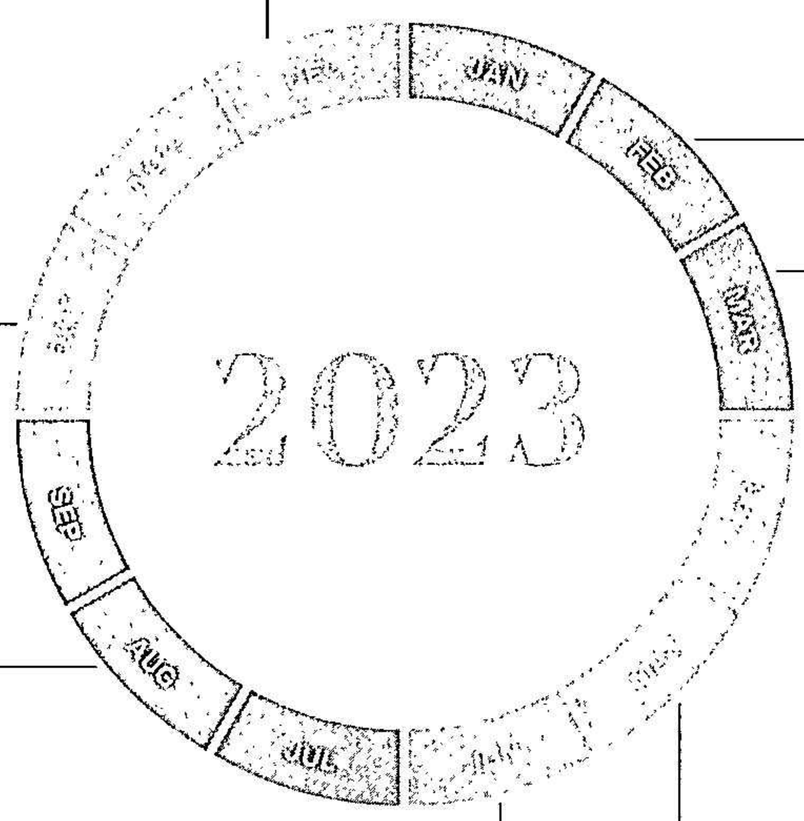
- Fastställande av delårsrapport för andra kvartalet
- Strategisk plan och strategidiskussion
- Initiering av genomlysning av policypaket

Oktober

- Fastställande av delårsrapport för tredje kvartalet
- Avrapportering av riskanalys
- Genomgång av rapport från revisionsutskottet avseende intern kontroll
- Utvärdering av system för internkontroll, risker och riskhantering
- Uppföljning utfall av lönerevision

December

- Genomgång av revisorns löpande granskning
- Fastställande av budget, prognos och affärsplan
- Fastställande av policyer och utvärdering av efterlevnad
- Utvärdering av styrelsens, revisorns och VD:ns arbete



Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712020611

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 sex 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. Ersättningsutskottet ansvarar även för bolagets visselblåsarfunktion. Under 2023 har inga incidenter rapporterats. Under året hölls fem möten i ersättningsutskottet.

Revision

Revisorn ska granska Genovas årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Vid årsstämman 2023 omvaldes som revisor i Genova det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young. Huvudansvarig revisor är Henrik Nilsson, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Verkställande direktör

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

Michael Moschewitz tillträdde som verkställande direktör för Genova den 1 oktober 2017 och efterträdde Andreas Eneskjöld. Ytterligare information om verkställande direktör Michael Moschewitz redovisas på sidan 62 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
- Henrik Zetterström, CFO
- 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 fem underkoncerner under Genovas helägda dotterföretag Genova Fastigheter AB, Genova Nyproduktion AB, Genova Byggnad Holding AB, Genova Hus Holding 1 AB och Järngrinden AB samt därutöver, ett antal ytterligare bolag som befinner sig direkt under Genova. Genova har röstmajoritet i samtliga fem underkoncerner.

Ersättning

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämman den 3 maj 2023 beslutades i enlighet med valberedningens förslag att arvode till styrelsen, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 550 000 kronor (oförändrat från föregående år) till styrelsens ordförande och med 290 000 kronor (oförändrat från föregående år) till vardera ledamot. Det beslutades vidare om ett arvode till styrelsens revisionsutskott om 100 000 kronor (föregående år 85 000 kronor) till utskottets ordförande och om 75 000 kronor (föregående år 60 000 kronor) till vardera ledamot samt ett arvode till styrelsens ersättningsutskott om 50 000 kronor (oförändrat från föregående år) till utskottets ordförande och om 40 000 kronor (oförändrat från föregående år) till vardera ledamot. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antogs av årsstämman första gången den 7 maj 2021. Nya justerade riktlinjer antogs på årsstämman den 3 maj 2023. Riktlinjerna tillämpades under 2023. Riktlinjerna gäller fram till dess att bolagsstämman beslutar annat.

Genova ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för bolaget att säkerställa dess tillgång till ledande befattningshavare med den kompetens som bolaget behöver. Marknads-

Transaktion 09222115557013884482 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MN, HN

ank=20240711-20240712020062

mässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget. Ersättningen till de ledande befattningshavarna kan utgöras av en fast grundlön, rörlig kontant ersättning, pension samt andra förmåner. Verkställande direktören ska inte erhålla rörlig ersättning.

Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på bolagets webbplats.

För information angående ersättning till koncernledningen under 2023, 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. Under 2023 har revisionsutskottet deltagit i ledningens utvärdering av verksamhetsrisker och återrapporterat till styrelsen. 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 43–47.

Finansiella risker

Ränterisk

Genovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av extern upplåning och räntekostnader är bolagets enskilt största kostnad. 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. Ränterisken hanteras i enlighet med finanspolicyn, vilket bl a innebär en spridning av räntebindningsstruktur genom fast ränta i lånefinansieringen eller att räntesäkra rörlig ränta i lånefinansieringen via derivat.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att sakna likviditet, att finansiering inte kan erhållas, bara kan erhållas på oförmånliga villkor eller att villkoren förändras samt risken för att finansieringsavtal sägs upp. Genovas verksamhet finansieras främst genom externa lån. 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 för att hantera finansierings- och likviditetsrisker. Med en stabil finansiell ställning och en diversifierad kapitalbas med olika typer av finansiering, bedömer Genova att bolaget även fortsatt kommer att kunna erhålla finansiering till goda villkor.

Finansiella åtaganden

Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterföretag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. 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. Därutöver går bolaget regelbundet igenom likviditetsprognoser och utvärderar kontinuerligt olika refinansieringsalternativ.

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

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

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

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning,

Transaktion 09222115557518884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020630

instruktion för utskotten, verkställande direktör 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:

- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion för verkställande direktör
- Instruktion för ersättningsutskottet
- Instruktion för revisionsutskottet
- Finanspolicy
- Attest- och utanordningsinstruktion
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Intern kontrollpolicy
- Instruktion för intern kontroll finansiell rapportering
- Riskpolicy
- Insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- IT-policy
- Informationssäkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Närståendepolicy
- Uppförandekod
- Personalhandbok
- Policy för policyer
- Hållbarhetspolicy

Kontrollmiljön inom Genova ska säkerställa att hela verksamheten, processer och rutiner genomsyras av ett perspektiv där intern kontroll är centralt. För att säkerställa att kontrollmiljön är god och för att kontinuerligt kunna utvärdera den har ett antal kontroller identifierats. Bland annat omfattar kontrollmiljön koncernledningens förhållande till en god intern kontroll samt ansvar att kommunicera vikten av att bedriva affärsverksamheten på ett etiskt och legalt sätt. Vidare omfattas organisationsstruktur, rapporteringsvägar och ansvarsfördelning, koncernledningens medverkan och inställning till styrning och dess inställning till kompetensutveckling. Kontrollmiljön omfattar även struktur för policyer, instruktioner och för dokumentation av kontroller relaterade till den finansiella rapporteringen. Kommunikationsvägar avseende frågeställningar relaterade till intern kontroll samt procedurer för övervakning av systemet för intern kontroll 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.

<u>Riskbedömning</u>

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”.

<u>Kontrollaktiviteter</u>

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

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

Nedan anges exempel på kontrollaktiveter där riskbedömningar görs.

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

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

<u>Information och kommunikation</u>

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

Transaktion 09222115557513884802 Signerat UB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712202064

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

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

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

Styrning och uppföljning

Kontinuerlig uppföljning sker genom att verkställande direktör upprättar månadsrapporter vilka ska innehålla information om bland annat resultaträkning för aktuell månad, ackumulerat resultat jämfört med budget och förgående år, budgeterad resultaträkning för helår jämfört med utfall för förgående år, likviditetsuppföljning mot budget och balansräkning för aktuell månad. Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker Genova står inför. Utvärderingen rapporteras därefter till revisionsutskottet för vidare beredning och slutligen styrelsen för behandling och godkännande.

Behov av internrevision

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

Revisors yttrande om Bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 51–59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm 27 mars 2024

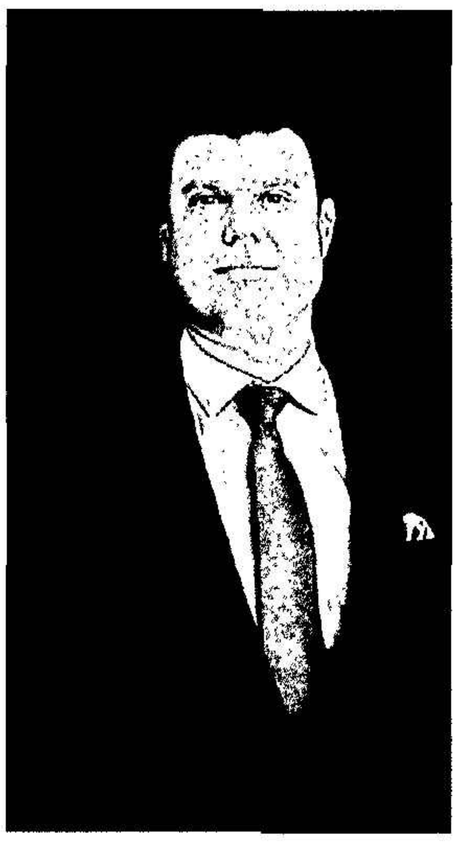
Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020650

Styrelse









Mikael Borg

Styrelseordförande sedan 2019

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

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

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

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

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

Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2021

Född 1961, civilekonom, Handelshögskolan, Göteborg.

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

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Jernhusen och Aranäs AB, Styrelseledamot i Fabege AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

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

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

Micael Bile

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1962, utbildad fastighetsmäklare, Stockholm.

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

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Tranviks udde AB med dotterbolag.

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

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

Andreas Eneskjöld

Styrelseledamot sedan 2014

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

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

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

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 7 550 000 aktier (genom helägda bolaget Manacor Group AB).

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020066





Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2017

Född 1976, civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Partner på Areim AB.

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

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

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): Inget.

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

Maria Rankka

Styrelseledamot sedan 2019

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

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

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Cellcolabs AB och Ethos International – Return on your social responsibility AB, Arlandastad Group AB, Creades AB, Medoma AB och Sveab Holding AB. Maria är också ledamot i Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA).

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 12 500 aktier.

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

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 december 2023.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020067

Ledande befattningshavare



Michael Moschewitz

VD

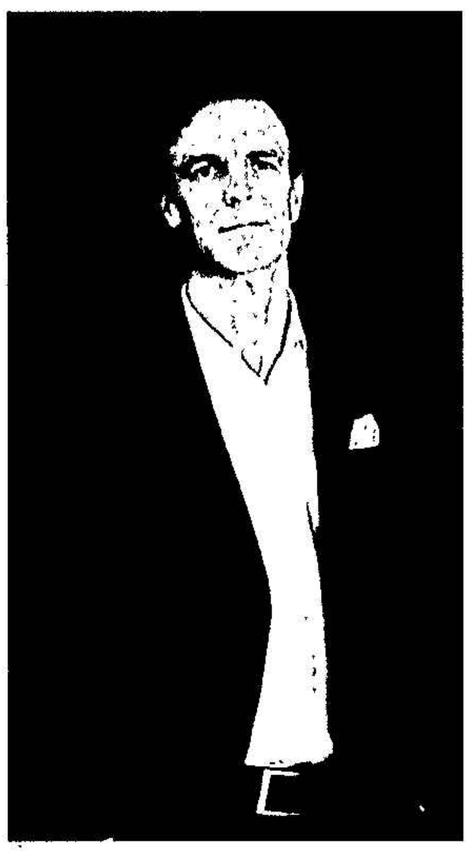
Anställd sedan 2014, VD sedan 2017.

Född 1980.

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

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

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 2 160 000 aktier och 68 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 (ägda via bolag) samt 69 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024.



Henrik Zetterström

CFO

Anställd sedan 2023.

Född 1971.

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

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

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026.



Anna-Karin Malmqvist

Chef Bostadsförvaltning

Anställd sedan 2021

Född 1988.

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

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 508 aktier, 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 och 10 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024.



Anna Molén

Chef Stadsutveckling

Anställd sedan 2018.

Född 1979.

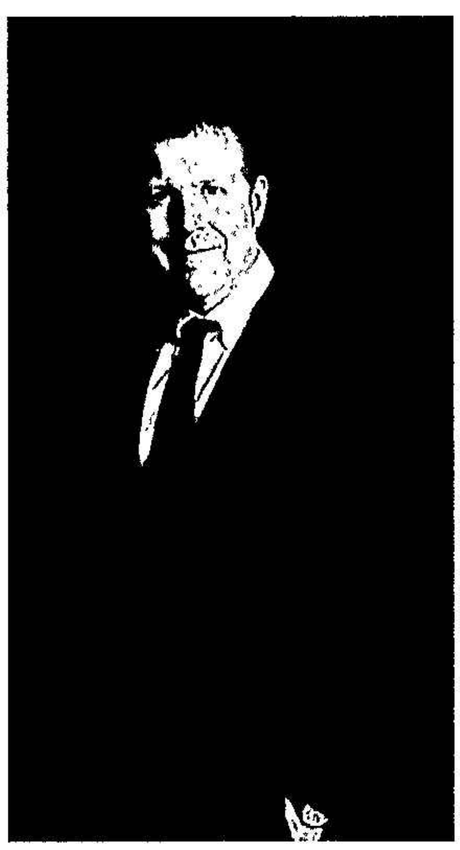
Bakgrund: Magisterexamen i samhällsplanering, Stockholms universitet samt kurser i arkitektur och språk från Lunds Universitet och Frankrike. Planeringsarkitekt MSA (medlem av Sveriges Arkitekter). Arbetat som planarkitekt på Sundbyberg stad samt flera år som konsult inom stadsplanering. Haft förtroendeuppdrag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

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 770 aktier, 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 och 44 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020068





Henrik Raspe

Chef Projektutveckling

Född 1973.

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

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Cedest AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 204 955 aktier och 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 (ägda via bolag) samt 44 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024.

Henrik Sandström

Chef Fastigheter

Anställd sedan 2017.

Född 1976.

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

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

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 5 500 aktier, 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 och 44 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024.

REVISOR

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

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 december 2023.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

Finansiering

En långsiktigt stabil finansiering är centralt för Genova och har varit än mer i fokus i årets osäkra omvärld med utmaningar i form av hög inflation och stigande räntor. Vi har under året arbetat aktivt med att minska skuldsättningen och säkerställa likviditet. Genom inlösen av obligationslån har den totala obligationsskulden minskat från cirka 1 300 Mkr till 500 Mkr med positiv effekt på finansnetto och intjäning.

ank=20240711;20240711

ank=20240712;20240712020700

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

Grönt finansiellt ramverk

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

Förvaltningsfastigheter och projekt

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 80 fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms till cirka 5,6 procent vid bokslutsdagen. Bostadsprojekt som har färdigställts under året har sänkt det genomsnittliga avkastningskravet med cirka 0,2 procentenheter. Exkluderas det färdigställda projektet uppgår det genomsnittliga avkastningskravet till 5,8 procent.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projekt i Norrtälje, Enköping och Upplands-Bro.

Projekteringsfastigheter

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

Pågående bostadsprojekt

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

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet exklusive Järngrindens bestånd externvärderas kvartalsvis. Per den 31 december har hela fastighetsbeståndet inklusive Järngrindens bestånd externvärderats och utfördes av CBRE, Newsec och Forum. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

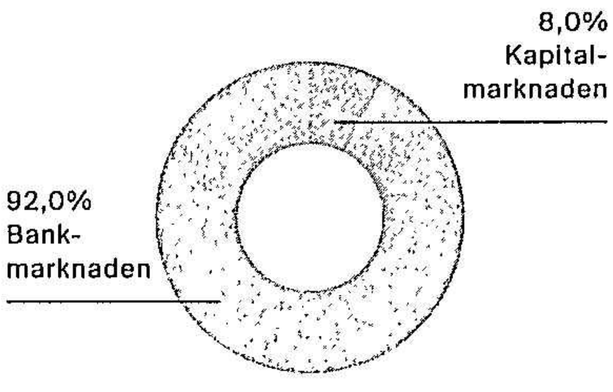
Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 4 303,3 Mkr (4 595,5) och soliditeten till 37,2 procent (38,4).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 812,3 Mkr (5 134,0), vilket motsvarar en minskning med 6 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 219,8 Mkr (3 584,1), vilket motsvarar en minskning med 10 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 70,59 kronor per aktie (85,38).

Finansieringskällor
31 december 2023

Kreditportfölj
Totalt 6 274 Mkr



Substansvärde

	31 dec 2023		31 dec 2022	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 303,3	94,34	4 595,5	109,48
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkningen	44,0	0,96	-	-
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	544,6	11,94	619,5	14,76
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-79,7	-1,75	-81,1	-1,93
Hybridobligation	-800,0	-17,54	-800,0	-19,06
Innehav utan bestämmande inflytande	-792,4	-17,37	-749,8	-17,86
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	**3 219,8**	**70,59**	**3 584,1**	**85,39**

Transaktion 09222115557513884803 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MV, HN

ank=20240712:20240712202071

Genova har hybridobligationer emitterade om totalt 800 Mkr under ett grönt finansiellt ramverk. Hybridobligationerna med tillhörande räntebetalningar redovisas inom eget kapital.

Räntebärande skulder

Koncernen hade per den 31 december 2023 räntebärande skulder om 6 274 Mkr (6 315) vilket motsvarade en belåningsgrad om 51,8 procent (50,7) efter avdrag för likvida medel om 284,5 Mkr. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess fastighetsägande dotterföretag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 5,3 procent (4,5) (6,1 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 31 december 2023 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 37,2 procent (38,4). Efter årets utgång har Genova tecknat en ny ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent. Skulle den nya ränteswappen inkluderas hade den genomsnittliga räntenivån för samma tidpunkt uppgått till cirka 5,1 procent (5,9 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån).

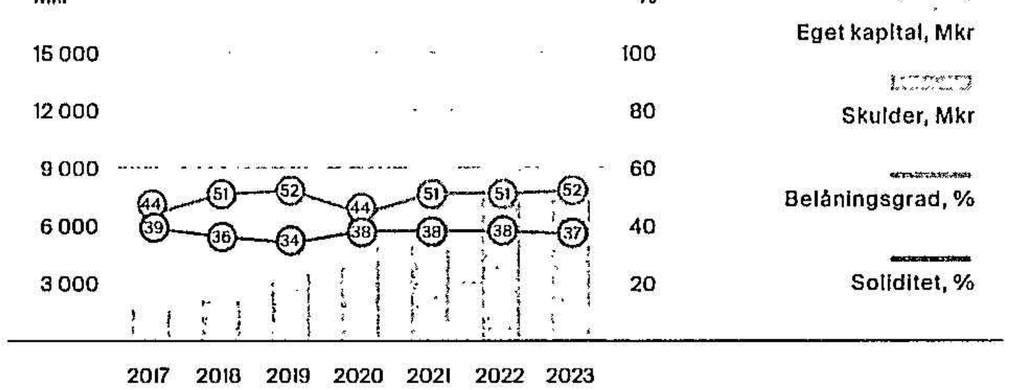
Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 31 december och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under helåret 2023. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2023 till 2,4 år (2,6). Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

Långsiktig finansiering

Under året har Genova genomfört ett flertal väsentliga åtgärder för att stärka balansräkningen och minska finansieringskostnader. I januari genomförde Genova en riktad nyemission av stamaktier och tillfördes därmed cirka

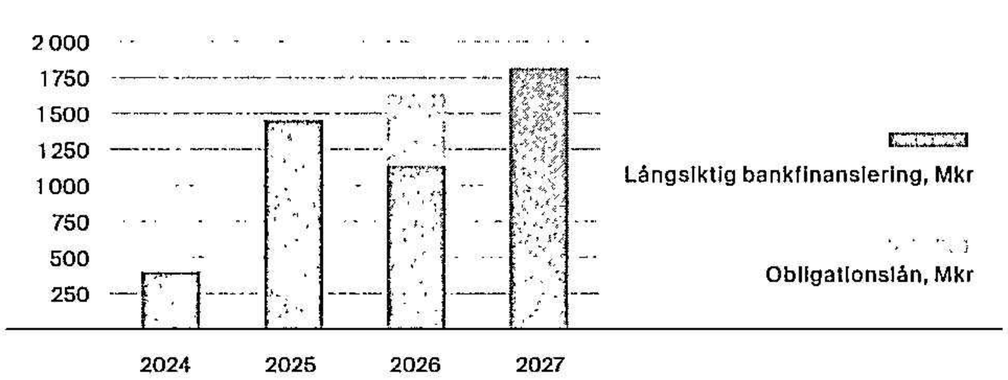
Kapitalstruktur

31 december 2023



Kreditförfallostruktur

31 december 2023



Ränte- och kreditförfallostruktur

31 december 2023

	Ränteförfall[1]		Kreditförfall			Förfallostruktur derivat	
Löptid	**Belopp, Mkr**	**Snittränta, %**	**Kreditavtal, Mkr**	**Utnyttjat, Mkr**	**Ej utnyttjat, Mkr**	**Räntederivat, Mkr**	**Fast räntenivå, %**
Rörlig ränta[2]	2 614	7,14	-	-	-	-	-
2024	10	3,70	398	398	-	-	-
2025	500	4,41	1 451	1 451	-	500	2,50
2026	600	4,49	1 634	1 634	-	600	2,52
2027	522	4,50	2 064	1 813	251	-	-
2028	1 050	4,46	-	-	-	1 050	2,38
Totalt	**5 296**	**5,78**	**5 547**	**5 296**	**251**	**2 150**	**2,45**
Byggnadskreditiv		7,90	1 244	978	266		
Totalt		**6,11**	**6 791**	**6 274**	**517**		
Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv		**5,33**	**5 047**	**4 796**	**251**		

1) Genomsnittliga räntenivåer är beräknade utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 december och beaktar ej ett genomsnitt över hela perioden.

2) 500 Mkr avser obligation med kreditmarginal 5,95 procent.

Transaktion 09222115557513884601 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, VM, HR

ank=20240711;20240712020720

200 Mkr. Därutöver har Genova löst in obligationer till ett belopp om totalt cirka 1 300 Mkr varav 525 Mkr med förfall i september 2023 och 750 Mkr med förfall i september 2024. Genova har därmed under 2023 hanterat samtliga kortfristiga obligationsförfall vilket innebär att nästa förfall sker först i november 2026.

Under året har Genova även sålt fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 550 Mkr vilket har frigjort likviditet om cirka 450 Mkr.

Genova har under 2024 förfall i kreditförfallostrukturen om cirka 400 Mkr. Hela beloppet avser finansiering i bankmarknaden där Genova och det nu konsoliderade bolaget Järngrinden kommer att refinansiera skulderna kopplade till sina befintliga förvaltningsfastigheter.

Likviditet och outnyttjade faciliteter

Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgår till 877 Mkr. I beloppet ingår kassa med 284 Mkr, outnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 327 Mkr samt 266 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Räntebindning

Genova har historiskt arbetat med kort räntebindning. Under året arbetade vi aktivt med att skapa bättre förutsägbarhet i våra kassaflöden genom räntebindning via derivat, vilket kommer ge en positiv påverkan i nuvarande räntemiljö.

Per 31 december 2023 har Genova 5 ränteswapavtal om totalt 2 150 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,45 procent. Efter årets utgång har Genova tecknat ytterligare en ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030. Inkluderat ränteswappen som tecknades efter årets utgång uppgår total volym ränteswappar till 2 650 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,47 procent.

Utöver detta har Genova fasträntelån till ett belopp om 532 Mkr vilket innebär att 60 procent av kreditportföljen (exkluderat byggnadskreditiv) är räntesäkrad om ränteswappen som tecknades efter årets utgång beaktas. I tabellen för ränte- och kreditförfallostruktur ingår endast de fasträntelån och ränteswappar som var tecknade före årets utgång.

Finanspolicy

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

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

FINANSIELL STRATEGI

Kreditvärdighet

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

Diversifiering

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

Styrka

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

Transparens

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

Flexibilitet

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

Transaktion 09222115557513884830 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711:20240712020730

Finansiell utveckling

Styrelsen och verkställande direktören för Genova Property Group AB (publ), organisationsnummer 556864-8116, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2023. Genova Property Group AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Genova Property Group AB tillsammans med dess helägda dotterföretag benämns även Genova eller koncernen.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 503,0 Mkr (394,7). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 27 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig främst till ett växande fastighetsbestånd. Intäkterna från jämförbart bestånd är 23 Mkr högre jämfört med samma period föregående år, vilket främst är en följd av 2023 års inflationsjustering.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under året till -135,4 Mkr (-116,9), vilket motsvarar en ökning på cirka 16 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år. Inom jämförbart bestånd har utbetalda elstöd och lägre elpriser minskat kostnaderna jämfört med föregående år.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året till 367,6 Mkr (277,8), vilket motsvarar en ökning på 32 procent. Överskottsgraden för året uppgick till 73,1 procent, vilket är högre jämfört med föregående år då den uppgick till 70,4 procent. Den högre överskottsgraden är en effekt av indexjusteringen av hyresintäkter och lägre elkostnader inom jämförbart bestånd, samt tillväxt i förvaltningsportföljen via förvärv och nyproduktion.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 57,3 Mkr (-51,5), vilket motsvarar en ökning om 11 procent. Ökningen är framför allt ett resultat av den växande verksamheten inklusive förvärvet av Järngrinden.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures har under året uppgått till -16,4 Mkr (39,3) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar samt avyttringen av GenovaFastator. Den negativa resultatförändringen jämfört med 2022 om cirka 56 Mkr är framför allt hänförlig till negativa värdeförändringar på fastigheter samt en följd av att Järngrinden sedan 31 december 2022 konsolideras som ett dotterföretag. Årets resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag har påverkats av negativa värdeförändringar om -27,3 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -233,3 Mkr (-144,9). De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av anskaffningskostnaden och aktiveras på respektive projekt och belastar inte resultatet.

Under året har 113 Mkr aktiverats hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att aktivering hänförlig till projektverksamheten även framgent kommer att uppgå till cirka 30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 5,3 procent (4,5) (6,1 procent inklusive obligationslån och byggnadskreditiv). Bland finansiella kostnader under året ingår -21,4 Mkr (-14,6) som avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 1,6 ggr (2,0). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under året till 60,6 Mkr (120,8), vilket är en minskning med 50 procent. Minskningen är hänförlig till negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag om -27,3 Mkr samt ökade räntekostnader men kompenserades delvis av ett högre driftöverskott.

Resultat från nyproduktion bostäder

I januari fränträddes ett av Järngrindens hyresrättsprojekt utanför Borås med en resultateffekt om 32,6 Mkr. Projektet bestod av 92 nyproducerade hyresrätter. I juni färdigställdes och avyttrades

Transaktion 09222115557513684831 Signerat NB1, AA, NB2, AE, ED, MR, MM, HN

ank=20240712202074

Järngrindens bostadsrättsprojekt i Borås med en resultateffekt om 7,4 Mkr. Projektet bestod av 23 nyproducerade lägenheter.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgår till -530,3 Mkr (198,7). De negativa värdeförändringarna är främst en effekt av ökade avkastningskrav. Genovas portfölj av kommersiella hyresavtal har en hög grad av hyresavtal vars hyra indexregleras, vilket har reducerat effekten av de ökade avkastningskraven.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till 62,7 Mkr (-68,3) och hänför sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar. Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 382 Mkr (390) samt obeskattade reserver om cirka 100 Mkr (79). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -416,0 Mkr (255,9). Jämfört med 2022 har driftsöverskottet ökat och förvaltningsresultatet minskat. Värdeförändringarna om -530,3 Mkr medför att Genova redovisar ett resultat efter skatt för året som är lägre än motsvarande period 2022.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Genova tecknat en ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030.

Genova har även genomfört en emission av konvertibler och därigenom tillförts cirka 200 Mkr. Konvertiblerna löper med en fast årlig ränta om 6,75 procent med kvartalsvisa utbetalningar och förfaller till betalning i mars 2029.

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	404 791 067
Årets förlust	-163 886 965
	240 904 102
Disponeras så att	
i ny räkning överförs	240 904 102
	240 904 102

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).

Organisation och hållbarhetsarbete

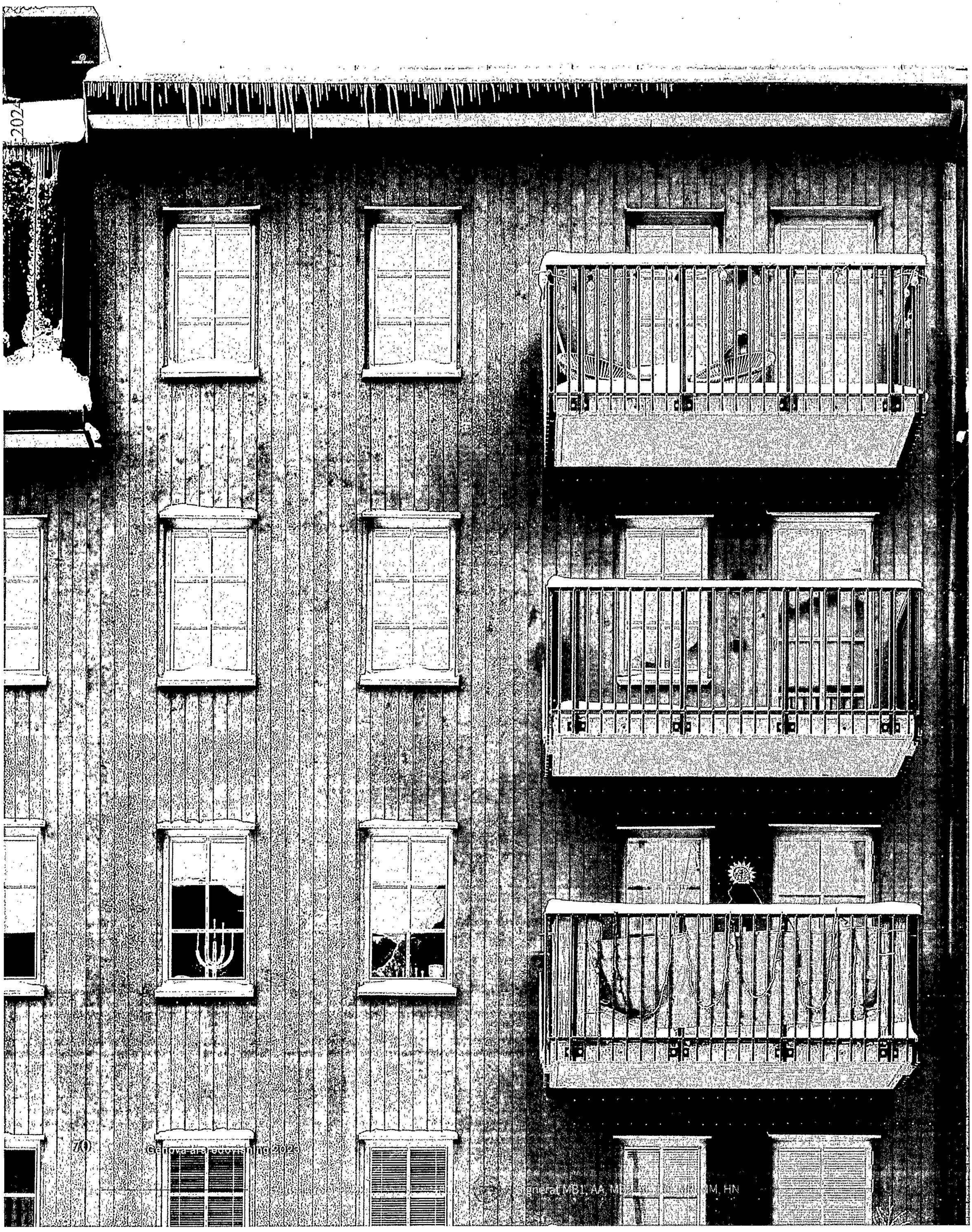
Organisation och medarbetare

Antalet anställda i organisationen uppgick i slutet av året till 53, varav 26 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 samt sidorna 62–63.

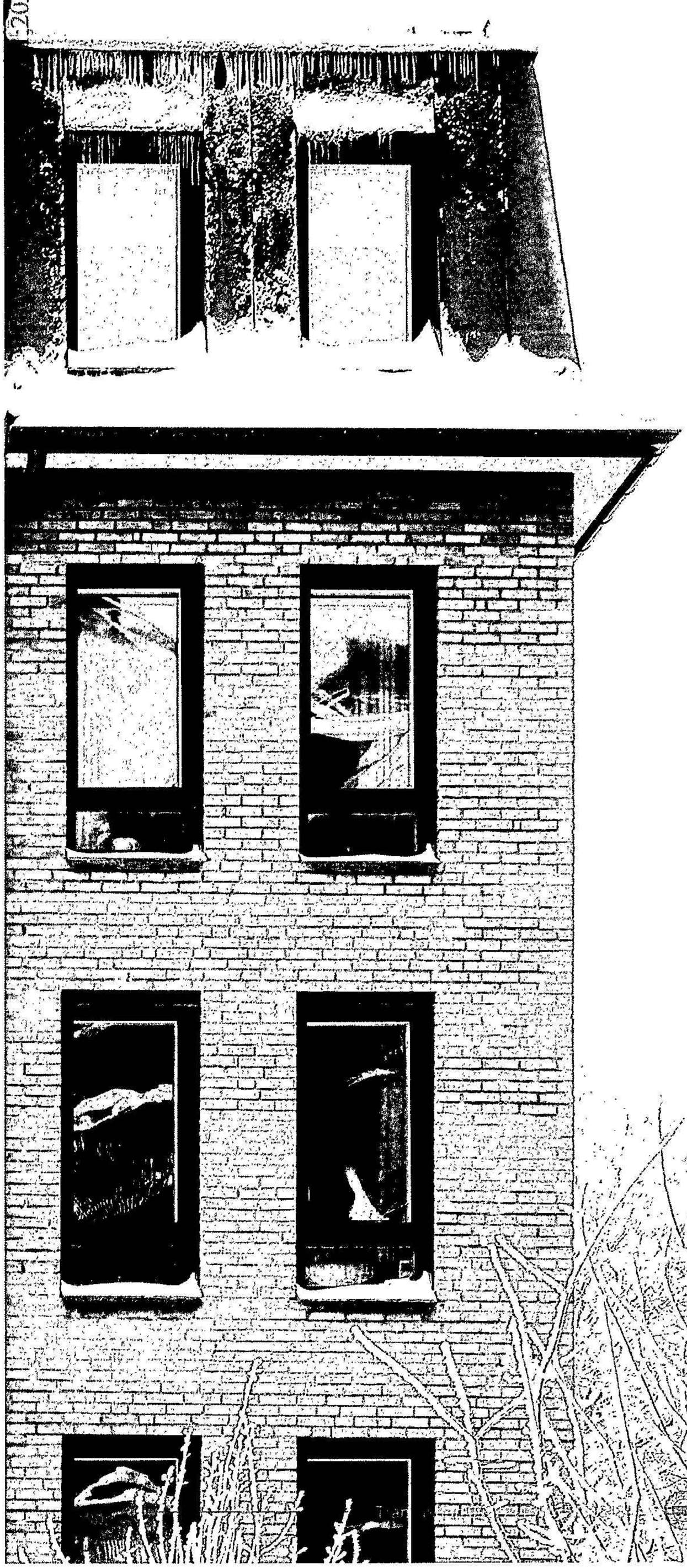
Hållbarhetsarbete

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 2023 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Hållbarhet på sidorna 32–41 samt 121–127.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MN, HN



20240712020076



Finansiell och hållbarhets-information

72 Nyckeltal
73 Koncernens rapport över totalresultat
74 Koncernens balansräkning
76 Koncernens rapport över förändring i eget kapital
77 Koncernens rapport över kassaflöden
78 Moderbolagets rapport över totalresultat
79 Moderbolagets balansräkning
80 Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital
81 Moderbolagets rapport över kassaflöden
82 Redovisningsprinciper samt noter
116 Revisionsberättelse
121 GRI-index
122 Hållbarhetsnoter
128 Definitioner
130 Information till aktieägare

ank=20240712202077

Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	-9,3	6,2	19,4	19,1	39,2
Soliditet, %	37,2	38,4	37,9	39,0	33,5
Belåningsgrad, %	51,8	50,7	50,9	43,5	51,8
Belåningsgrad fastigheter, %	60,5	59,1	61,8	55,2	61,0
Genomsnittlig räntenivå, %	5,3	4,5	2,0	2,1	2,2
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	6,1	5,1	2,7	2,9	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,0	2,2	1,8	2,2
Kapitalbindningstid, antal år	2,4	2,6	2,1	3,0	3,6
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	–	–	–	4 000	4 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	–	–	1744	4 000	3 400
Total utdelning preferensaktier, Mkr	–	–	23,8	42,0	26,2
Utdelning per preferensaktie, kr	–	–	5,95	10,50	7,87
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	41 977	41 977	39 577	30 722
Genomsnittligt antal utestående aktier,tusental	45 504	41 977	40 177	35 149	47 858
Förvaltningsresultat per aktie, kr	-0,49	1,53	0,98	0,53	0,15
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie före utdelning, %	97,7	174,4	60,0	101,7	173,1
Resultat per aktie, kr	-11,73	3,98	13,66	10,69	7,89
Eget kapital, Mkr	4 303,3	4 595,5	3 665,9	2 647,8	1726,2
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 710,9	3 045,7	2 863,3	2 129,4	1 207,9
Eget kapital per aktie, kr	59,43	72,56	68,21	53,80	39,32
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 812,3	5 134,0	4 077,3	2 883,0	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 219,8	3 584,1	3 274,7	2 364,6	1 475,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	70,59	85,38	78,01	59,75	47,43

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

ank=20240711-20240712202078

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	6	503,0	394,7
Driftskostnader	7	-98,0	-84,1
Underhållskostnader	7	-26,7	-23,7
Fastighetsskatt	7	-10,8	-9,1
Summa Fastighetskostnader		**-135,4**	**-116,9**
Driftsöverskott		**367,6**	**277,8**
Central administration fastighetsförvaltning	8	-21,8	-23,2
Central administration projektutveckling	8	-35,5	-28,3
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	23	-16,4	39,3
- varav värdeförändringar fastigheter		*-27,3*	*23,5*
Finansnetto	11	-233,3	-144,9
Förvaltningsresultat		**60,6**	**120,8**
Resultat från nyproduktion bostäder		40,0	–
Övriga intäkter	12	–	2,6
Övriga kostnader		-11,2	–
Värdeförändringar fastigheter	13	-530,3	198,7
Värdeförändringar derivat		-50,0	–
Valutakurseffekter fastigheter		12,3	2,2
Resultat före skatt		**-478,7**	**324,2**
Inkomstskatt	14	62,7	-68,3
Årets resultat		**-416,0**	**255,9**
Övrigt totalresultat för året		**–**	**–**
Summa totalresultat för året		**-416,0**	**255,9**
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare		-450,8	223,5
Innehav utan bestämmande inflytande		34,9	32,5
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-450,8	223,5
Innehav utan bestämmande inflytande		34,9	32,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr[1]	31	-11,73	3,98
Antal aktier vid årets utgång, tusental	31	45 613	41 977
Genomsnittligt antal aktier, tusental	31	45 504	41 977

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020079

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	15	202,9	202,9
Förvaltningsfastigheter	16	7 679,9	8 183,2
Pågående nyanläggningar	17	878,0	860,5
Projekteringsfastigheter	18	1 298,0	1 023,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	19	13,7	18,9
Nyttjanderättstillgångar	20	14,3	32,6
Inventarier	21	5,9	4,7
Uppskjutna skattefordringar	14	79,4	81,1
Andelar i joint ventures och intresseföretag	23	569,5	556,1
Derivat		-	5,9
Övriga långfristiga fordringar	25	298,1	295,1
Summa anläggningstillgångar		**11 039,7**	**11 264,2**
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt		42,6	197,0
Hyresfordringar och kundfordringar	26	18,2	33,3
Övriga fordringar	27	103,5	186,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	74,2	38,4
Likvida medel	29	284,5	257,7
Summa omsättningstillgångar		**523,0**	**712,9**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 562,7**	**11 977,1**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020080

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	31		
Summa totalresultat för året			
Aktiekapital		54,7	50,4
Övrigt tillskjutet kapital		1 652,6	1 459,5
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 003,5	1 535,7
Hybridobligation		800,0	800,0
Innehav utan bestämmande inflytande		**792,4**	**749,8**
Summa eget kapital		**4 303,3**	**4 595,5**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	32,34	4 589,8	4 151,1
Obligationslån	33,34	492,5	742,0
Derivat		44,0	-
Leasingskuld	20	31,8	29,5
Övriga långfristiga skulder	35	65,6	63,0
Uppskjutna skatteskulder	14	544,4	619,5
Summa långfristiga skulder		**5 768,0**	**5 605,2**
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	32,34	1 177,6	897,2
Obligationslån	33,34	-	525,0
Checkräkningskredit		14,0	-
Leverantörsskulder		84,9	93,9
Leasingskuld	20	9,5	4,8
Aktuella skatteskulder	14	8,8	11,2
Övriga skulder	36	69,1	130,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	127,5	113,6
Summa kortfristiga skulder		**1 491,4**	**1 776,4**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**11 562,7**	**11 977,1**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020811

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare						
Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Hybrid-obligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	**41 977**	**50,4**	**1 459,5**	**1 353,4**	**700,0**	**102,6**	**3 665,9**
Totalresultat							
Årets resultat				223,5		32,5	255,9
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				**223,5**		**32,5**	**255,9**
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				19,4		614,7	634,1
Emission hybridobligation					100,0		100,0
Emissionskostnader hybridobligation				-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation				-57,7			-57,7
Valutakurseffekt				-1,3			-1,3
Utgående balans per 31 december 2022	**41 977**	**50,4**	**1 459,5**	**1 535,8**	**800,0**	**749,8**	**4 595,5**
Ingående balans per 1 januari 2023	**41 977**	**50,4**	**1 459,5**	**1 535,8**	**800,0**	**749,8**	**4 595,5**
Totalresultat							
Årets resultat				-450,8		34,9	-416,0
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				**-450,8**		**34,9**	**-416,0**
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						7,8	7,8
Utdelning hybridobligation				-82,8			-82,8
Nyemission stamaktier	3 636	4,4	195,6				200,0
Emissionskostnader stamaktier			-2,6				-2,6
Emission teckningsoptioner				0,9			0,9
Valutakurseffekt				0,4			0,4
Utgående balans per 31 december 2023	**45 613**	**54,7**	**1 652,6**	**1 003,6**	**800,0**	**792,4**	**4 303,3**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020820

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		60,6	120,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*		46,1	-39,0
Övriga intäkter		-	2,6
Övriga kostnader		-11,2	-
Betald skatt		-6,5	2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**88,9**	**86,9**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		10,9	-9,9
Förändring övriga rörelsefordringar		55,3	-58,1
Förändring leverantörsskulder		-9,1	35,1
Förändring övriga rörelseskulder		-70,7	19,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**75,3**	**73,0**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt		-812,4	-1 095,7
Investeringar i inventarier		-0,5	-1,4
Försäljning av fastigheter		705,9	228,5
Investeringar i dotterföretag		-41,4	149,5
Utdelning från intresseföretag		37,3	-
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-8,0	-48,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-119,2**	**-767,5**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier		200,0	-
Emissionskostnader stamaktier		-2,6	-
Emission hybridobligation		-	98,5
Upptagna lån		1 567,6	922,0
Amortering av lån		-1 609,2	-327,9
Lämnad utdelning		-85,2	-56,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**70,7**	**636,1**
Årets kassaflöde		**26,8**	**-58,3**
Likvida medel vid årets början		257,7	316,0
Likvida medel vid årets slut		**284,5**	**257,7**
* *Övriga poster ej kassapåverkande*			
Återläggning av avskrivningar		7,2	7,5
Resultat från andelar i joint ventures		16,4	-39,3
Upplupen ränta		22,5	-7,2
		46,1	**-39,0**
Erhållen ränta	11	6,4	8,4
Betald ränta	11	-160,5	-155,3

Transaktion 09222115557513884803 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020830

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	12	7,4	7,0
Summa rörelsens intäkter		**7,4**	**7,0**
Övriga externa kostnader	8	-37,0	-5,6
Personalkostnader	10	-9,5	-11,5
Summa rörelsens kostnader		**-46,5**	**-17,1**
Rörelseresultat		**-39,1**	**-10,1**
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	22	-256,4	-83,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	248,2	136,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-155,5	-87,0
Resultat från finansiella poster		**-163,6**	**-33,5**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		38,9	10,7
Resultat före skatt		**-163,9**	**-32,9**
Skatt på årets resultat	14	–	-0,1
Årets resultat		**-163,9**	**-33,0**
Övrigt totalresultat för året		**–**	**–**
Summa totalresultat för året		**-163,9**	**-33,0**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711:20240712020844

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	818,2	818,2
Uppskjutna skattefordringar	14	22,4	22,4
Fordringar hos koncernföretag	24	1743,6	1845,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2584,2**	**2686,2**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		52,1	40,7
Övriga fordringar	27	4,5	5,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	1,2	1,3
		57,8	**47,3**
Likvida medel	29	**11,3**	**65,1**
Summa omsättningstillgångar		**17,0**	**71,7**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2653,3**	**2798,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	31		
Summa totalresultat för året			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		54,7	50,4
Summa bundet eget kapital		**54,7**	**50,4**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1004,8	811,7
Balanserat resultat		-600,0	-485,1
Årets resultat		-163,9	-33,0
Summa fritt eget kapital		**240,9**	**293,6**
Hybridobligation		800,0	800,0
Summa eget kapital		**1095,6**	**1144,0**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	400,0	–
Obligationslån	33	492,5	742,0
Skulder till koncernföretag	24	592,3	285,4
Summa långfristiga skulder		**1484,8**	**1027,4**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		14,0	–
Obligationslån	33	–	525,0
Skulder till koncernföretag		37,4	70,5
Leverantörsskulder		1,5	0,1
Aktuella skatteskulder	14	0,0	0,2
Övriga skulder	36	2,9	22,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	17,1	8,8
Summa kortfristiga skulder		**72,9**	**627,1**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**2653,3**	**2798,5**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712:202407120202085

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid-obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	**50,4**	**811,7**	**-383,2**	**-42,8**	**700,0**	**1136,2**
Omföring i ny räkning			-42,8	42,8		-
Årets resultat				-33,0		-33,0
Summa totalresultat				**-33,0**		**-33,0**
Transaktioner med ägare						
Emission hybridobligation					100,0	100,0
Emissionskostnader hybridobligation			-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation			-57,7			-57,7
Utgående balans per 31 december 2022	**50,4**	**811,7**	**-485,1**	**-33,0**	**800,0**	**1144,0**
Ingående balans per 1 januari 2023	**50,4**	**811,7**	**-485,1**	**-33,0**	**800,0**	**1144,0**
Omföring i ny räkning			-33,0	33,0		-
Årets resultat				-163,9		-163,9
Summa totalresultat				**-163,9**		**-163,9**
Transaktioner med ägare						
Utdelning hybridobligation			-82,8			-82,8
Nyemission stamaktier	4,4	195,6				200,0
Emissionskostnader stamaktier		-2,6				-2,6
Emission teckningsoptioner			0,9			0,9
Utgående balans per 31 december 2023	**54,7**	**1004,8**	**-600,0**	**-163,9**	**800,0**	**1095,7**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020086

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-39,1	-10,1
Erhållen ränta		112,0	136,9
Erlagd ränta		-132,4	-74,6
Betald inkomstskatt		-0,2	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-59,8**	**52,4**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring övriga rörelsefordringar		1,3	1,6
Förändring övriga rörelseskulder		-9,4	-19,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-67,9**	**34,4**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i koncernföretag		0,0	-13,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0,0**	**-13,0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Inlåning från koncernföretag		33,2	3,0
Utlåning till koncernföretag		226,8	-245,2
Nyemission stamaktier		200,0	-
Emissionskostnader stamaktier		-2,6	-
Emission hybridobligation		-	98,5
Upptagna lån		906,5	-
Amortering av lån		-1 267,0	-
Lämnad utdelning		-82,8	-56,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**14,1**	**-200,2**
Årets kassaflöde		**-53,8**	**-178,9**
Likvida medel vid årets början		65,1	244,1
Likvida medel vid årets slut		**11,3**	**65,1**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712020811

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 27 mars 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 2 maj 2024.

NOT 2 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

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

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

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

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

Nya standarder vilka träder i kraft 2023

Avsnittet om redovisningsprinciper har omarbetats till följd av implementeringen av de nya reglerna om upplysningar om redovisningsprinciper i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Genovas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

2.2 KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

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

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

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020088

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

2.4 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.

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

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020089

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.

2.6 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.

2.7 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.

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.
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.
Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712020901

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.

2.8 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.

2.9 AKTIEKAPITAL OCH BERÄKNING RESULTAT PER AKTIE

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital, se vidare i not 31. Kostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Emissionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori Övrigt tillskjutet kapital.

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

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020091

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.

2.13 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).

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 85 kronor och 90 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2026 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 396 000 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 2023).

Pensionsförpliktelser

Koncernföretagen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner.

2.14 AVSÄTTNINGAR

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

2.15 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 2.16. 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.

2.16 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.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712020921

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.

Nyttjanderättstillgångar

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

Nyttjanderättstillgångar 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.

2.17 UTDELNINGAR

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

2.18 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.

2.19 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Aktier i dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Leasingavtal

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712020093

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

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

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

3.2 FINANSIERINGSRISK – LIKVIDITETSRISK

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

Per den 31 december 2023 har koncernen en likviditet om 374 Mkr (348), inklusive en outnyttjad checkkredit om 76 Mkr (90). 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 2023				
Upplåning från kreditinstitut	419,0	1 610,0	3 556,9	
Checkräkningskredit	14,0			
Derivat		29,9	14,1	
Obligationslån			664,6	
Långfristiga skulder				
Leasingskulder	8,1	3,9	0,6	
Leverantörsskulder och övriga skulder				
Totalt	**441,1**	**1 643,7**	**4 236,3**	**-**
Per 31 december 2022				
Upplåning från kreditinstitut	727,4	261,0	3 894,1	-
Obligationslån	556,2	844,5	-	-
Långfristiga skulder	-	20,1	-	36,2
Leasingskulder	3,0	0,6	0,1	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	84,0	-	-	-
Totalt	**1 370,7**	**1 126,2**	**3 894,2**	**36,2**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712020941

3.3 RÄNTERISK

Koncernens ränterisk uppstår genom upplåning. Koncernen lånar till Stibor plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i upplåningskostnader. Koncernens externa upplåning utgörs av sedvanliga kreditavtal, byggnadskreditiv, obligationslån och checkräkningskredit. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden på fastigheter och derivat, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

Om Stibor 3M skulle varit 1 procentenhet högre/lägre per 31 december 2023 hade koncernens intjäningsförmåga påverkats med 63 Mkr högre/lägre före beaktande av räntesäkringar. Per den 31 december 2023 hade Genova räntesäkringar i form av fasträntelån om 532 Mkr samt Ränteswappar om 2 150 Mkr vilket tar ner effekten från 63 Mkr till 36 Mkr. 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 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.

Verkligt värde för koncernens derivat framkommer genom att använda marknadspriser enligt nivå 1. Förändringen i verkligt värde framkommer genom att jämföra villkoren för det derivat som ingåtts med marknadspriset för samma instrument på balansdagen och med samma förfallodatum.

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711202095

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2023-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Övriga långfristiga fordringar		298,1	298,1	298,1
Hyresfordringar och kundfordringar		18,2	18,2	18,2
Övriga fordringar		103,5	103,5	103,5
Upplupna intäkter		21,5	21,5	21,5
Likvida medel		284,5	284,5	284,5
Summa		**725,7**	**725,7**	**725,7**

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2023-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		4 589,8	4 589,8	4 589,8
Derivat	44,0	-	44,0	44,0
Övriga långfristiga skulder		65,6	65,6	65,6
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		1 177,6	1 177,6	1 177,6
Checkräkningskredit		14,0	14,0	14,0
Leverantörsskulder		84,9	84,9	84,9
Övriga skulder		69,1	69,1	69,1
Upplupna kostnader		65,5	65,5	65,5
Summa	**44,0**	**6 066,4**	**6 110,4**	**6 110,4**

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2022-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Derivat	5,9	-	5,9	5,9
Övriga långfristiga fordringar		295,1	295,1	295,1
Hyresfordringar och kundfordringar		33,3	33,3	33,3
Övriga fordringar		186,5	186,5	186,5
Upplupna intäkter		8,9	8,9	8,9
Likvida medel		257,7	257,7	257,7
Summa	**5,9**	**781,5**	**787,5**	**787,5**

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2022-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		4 151,1	4 151,1	4 151,1
Övriga långfristiga skulder		63,0	63,0	63,0
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		897,2	897,2	897,2
Leverantörsskulder		93,9	93,9	93,9
Övriga skulder		130,7	130,7	130,7
Upplupna kostnader		48,4	48,4	48,4
Summa		**5 384,4**	**5 384,4**	**5 384,4**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712202096

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 verkliga värde.

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga uppskattningar och antaganden görs vid värdering av byggrätter avseende bland annat variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav, kalkylränta. Dessa antaganden baserar sig på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader, men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Se mer information om de antaganden som gjorts under not 16 Förvaltningsfastigheter, vilket också innehåller ett avsnitt om värdering till verkligt värde.

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.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020097

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.

Under året har 99 procent (99) av koncernens totala intäkter utgjorts av intäkter från svenska kunder. Per 31 december 2023 är 100 procent (99) av fastighetsbeståndet i Sverige.

	2023				2022			
Tkr	**Fastighetsförvaltning**	**Övrigt**	**Ej fördelat**	**Totalt**	**Fastighetsförvaltning**	**Övrigt**	**Ej fördelat**	**Totalt**
Hyresintäkter	503,0			503,0	394,7			394,7
Summa intäkter	**503,0**			**503,0**	**394,7**			**394,7**
Fastighetskostnader	-135,4			-135,4	-116,9			-116,9
Summa fastighetskostnader	**-135,4**			**-135,4**	**-116,9**			**-116,9**
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	**367,6**			**367,6**	**277,8**			**277,8**
Central administration	-21,8		-35,5	-57,3	-23,2		-28,3	-51,5
Resultat från andelar i joint ventures	-16,4			-16,4	39,3			39,3
Finansnetto	-233,3			-233,3	-144,9			-144,9
Resultat från nyproduktion bostäder			40,0	40,0				-
Övriga intäkter				-			2,6	2,6
Övriga kostnader			-11,2	-11,2				-
Värdeförändringar fastigheter	-530,3			-530,3	198,7			198,7
Värdeförändringar derivat	-50,0			-50,0				-
Valutakurseffekt fastighet	12,3			12,3	2,2			2,2
Resultat före skatt	**-472,0**		**-6,7**	**-478,7**	**349,9**		**-25,7**	**324,2**
Inkomstskatt			62,7	62,7			-68,3	-68,3
Årets resultat	**-472,0**		**56,0**	**-416,0**	**349,9**		**-94,0**	**255,9**
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 679,9			7 679,9	8 183,2			8 183,2
Pågående nyanläggningar	878,0			878,0	860,5			860,5
Projekteringsfastigheter	1 298,0			1 298,0	1 023,2			1 023,2
Pågående bostadsprojekt	42,6			42,6	-			-
Andelar i joint ventures	569,5			569,5	556,1			556,1
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	760,5			760,5	2 131,6			2 131,6

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712020098

Not 6 Hyresintäkter

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bostäder	26,0	14,8
Livsmedel	35,7	31,2
Samhällsservice	251,5	192,2
Övrigt kommersiellt	189,8	156,5
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**503,0**	**394,7**

Utveckling av intäkterna:

Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	Föränd-ring, %
Jämförbart bestånd	376,7	353,9	6
Förvärvade fastigheter	114,9	25,5	350
Sålda fastigheter	11,4	15,2	-25
Hyresintäkter	**503,0**	**394,7**	**27**
Komersiella fastigheter	235,8	173,3	36
Samhällsfastigheter	267,2	221,4	21
Hyresintäkter	**503,0**	**394,7**	**27**

Förfallostruktur befintliga hyresavtal per bokslutsdagen:

Koncernen, Mkr	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrak-terad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2024	151	29	36	7%
2025	114	69	108	21%
2026	74	57	88	17%
2027	50	30	48	9%
2028	17	22	36	7%
>2028	43	96	178	34%
Summa	**449**	**303**	**494**	**95%**
Hyresbostäder	240	13	24	5%
Totalt	**689**	**316**	**518**	**100%**
Vakant		46	37	
Totalt		**361**	**555**	

Förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut vid bokslutstillfället:

Koncernen, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	485,5	477,1
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1180,5	1201,4
Förfaller till betalning senare än fem år	776,2	876,1
Totalt	**2442,2**	**2554,6**

De tio största hyresgästerna står för totalt 33 procent av Genovas kontrakterade hyresintäkter och har en återstående genomsnittligt vägd löptid på 6,4 år.

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2023 till -135,4 Mkr (-116,9) motsvarande -370 kr/kvm (-380). 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 -98,0 Mkr (-84,1) vilket innebär -268 kr/kvm (-275).

Underhållskostnader
Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till -26,7 Mkr (-23,7), vilket innebär -73 kr/kvm (-77).

Fastighetsskatt
Koncernens fastighetsskatt uppgick till -10,8 Mkr (-9,1) motsvarande -29 kr/kvm (-30). Fastighetsskatt är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde Skattesatsen för 2023 var 1,0 procent på taxeringsvärdet för kontor och 0,5 procent för lager/industri.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711:20240712020099

Utveckling av fastighetskostnader:

Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-101,6	-106,6	-5
Förvärvade fastigheter	-28,1	-6,3	343
Sålda fastigheter	-5,7	-3,7	58
Totalt	**-135,4**	**-116,6**	**16**
Komersiella fastigheter	-69,9	-57,9	21
Samhällsfastigheter	-65,5	-58,7	12
Hyresintäkter	**-135,4**	**-116,6**	**16**

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader

Koncernen, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-9,1	-8,8
Personalkostnader	-9,9	-11,4
Avskrivningar och leasing	-2,7	-3,0
Totalt	**-21,8**	**-23,2**
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-14,9	-10,8
Personalkostnader	-16,2	-13,9
Avskrivningar och leasing	-4,4	-3,6
Totalt	**-35,5**	**-28,3**

Moderbolaget

Övriga externa kostnader i moderbolaget om -37,0 Mkr (-5,6) avser i huvudsak styrelsearvoden, övriga förvaltningskostnader samt kostnader i samband med avyttring av koncernens fastigheter.

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-4,5	-4,7
Övriga uppdrag	-	-
PwC		
Revisionsuppdrag	-1,3	-
Övriga uppdrag	-0,7	-
Summa	**-6,5**	**-4,7**

Moderbolaget

Moderbolaget har för 2023 eller 2022 inte haft några kostnader för revision eller andra tjänster levererade från vald revisor.

Not 10 Ersättningar till anställda

Koncernen, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löner och ersättningar	45,6	36,3
Sociala avgifter	15,7	11,0
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	6,4	4,6
Aktivering pågående projekt	-43,4	-29,6
Summa	**24,3**	**22,3**

Moderbolaget, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löner och ersättningar	8,1	8,8
Sociala avgifter	2,9	2,7
Summa	**11,0**	**11,5**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021100

Koncernen, Mkr	2023-01-01 – 2023-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal	2022-01-01 – 2022-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	17,7	2,4	18	18,6	1,0	13
varav tantiem	0,1			(1)		
Övriga anställda	27,9	4,9	48	17,8	3,7	31
varav tantiem	0,4			(0,3)		
Summa	**45,6**	**7,3**	**66**	**36,4**	**4,7**	**44**

Moderbolaget, Mkr	2023-01-01 – 2023-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal	2022-01-01 – 2022-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	8,1	1,1	8	8,5	1,0	8
varav tantiem	-	-		(0,5)		
Summa	**8,1**	**1,1**	**8**	**8,5**	**1,0**	**8**

Av koncernens styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare under året är 7 män (7) och 5 kvinnor (6). Ovan angivet antal personer avser totalt antal under året.

	2023-01-01 – 2023-12-31 Medelantalet anställda	Varav män	2022-01-01 – 2022-12-31 Medelantalet anställda	Varav män
Koncernen (Sverige)	52	28	35	14
Moderbolag (Sverige)	2	2	2	2
Summa	**54**	**30**	**37**	**16**

Mkr	Lön/Ersättning/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
2023-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,7	-	-	-	0,7
Styrelseledamot Micael Bile	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Andreas Enesjöld	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Erika Olsén	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Maria Rankka	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot Anette Asklin	0,4	-	-	-	0,4
VD Michael Moschewitz	4,2	-	0,8	-	5,0
Andra ledande befattningshavare (5 personer)	7,8	-	0,9	-	8,7
Summa	**14,4**	**0,0**	**1,8**	**0**	**16,1**

Mkr	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
2022-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,7	-	-	-	0,7
Styrelseledamot Micael Bile	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Andreas Enesjöld	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Erika Olsén	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Maria Rankka	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot Anette Asklin	0,4	-	-	-	0,4
VD Michael Moschewitz	4,0	-	0,7	0,1	4,8
Andra ledande befattningshavare (6 personer)	11,2	1,0	1,0	0,4	13,6
Summa	**17,6**	**1,0**	**1,7**	**0,5**	**20,8**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021O1

Ledande befattningshavare under 2023:

Michael Moschewitz, VD

Henrik Zetterström, CFO

Henrik Raspe, Chef Projektutveckling

Henrik Sandström, Fastighetschef

Anna Molén, Chef Stadsutveckling

Anna-Karin Malmqvist, Chef Bostadsförvaltning

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

Not 11 Finansnetto

Koncernen, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	42,2	3,2
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**42,2**	**3,2**
Räntekostnader lån	-250,9	-131,9
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-250,9**	**-131,9**
Övriga finansiella kostnader	-22,9	-14,6
Räntekostnad leasing	-1,7	-1,6
Summa	**-24,6**	**-16,2**
Summa redovisat i resultatet	**-233,3**	**-144,9**

Moderbolaget, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	248,2	136,9
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**248,2**	**136,9**
Räntekostnader lån	-128,8	-77,2
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-128,8**	**-77,2**
Övriga finansiella kostnader	-26,6	-9,7
Summa	**-26,6**	**-9,7**
Summa redovisat i resultatet	**92,7**	**49,9**

Not 12 Övriga intäkter

Koncernen, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fakturerade tjänster	-	0,5
Övrigt	-	2,1
Summa	**-**	**2,6**

Moderbolaget

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

Not 13 Värdeförändringar

Koncernen, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förändring driftnetto	-33,8	25,7
Pågående byggnation	-33,8	156,7
Mark- och outnyttjade byggrätter	-35,3	204,4
Förändring avkastningskrav	-338,3	-217,3
Förvärv	-	30,9
Försäljningar	-89,1	-1,7
Summa	**-530,3**	**198,7**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

ank=20240711;20240712102

Not 14 Inkomstskatt

Koncernen, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skatt för året	-4,1	-3,4
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	66,8	-64,9
Summa	**62,7**	**-68,3**

Moderbolaget, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-0,1
Summa	**0,0**	**-0,1**

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

Koncernen, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före skatt	-478,7	324,2
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats om 20,6 procent	98,6	-66,8
Ej skattepliktiga intäkter	32,1	23,7
Ej avdragsgilla kostnader	-53,2	-14,8
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-3,9	-3,0
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	60,1	28,6
Ej avdragsgillt räntenetto	-67,7	-30,2
Återföring vid fastighetstransaktioner	0,0	1,1
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-2,2	-3,1
Förändring i skattemässiga underskott	1,8	-
Övrigt	-3,0	-3,8
Årets skatt enligt resultaträkningen	**62,7**	**-68,3**
Effektiv skatt	*13%*	*21%*

Samtliga dotterföretag i koncernen, förutom två, är svenska och har per balansdagen 20,6 procent (20,6) i inkomstskattesats, vilket är den vägda genomsnittliga skattesatsen inom koncernen för 2023. Även uppskjutna skatter är beräknade med 20,6 procent i inkomstskattesats.

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

Koncernen, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Temporära skillnader fastigheter	-523,9	-603,2
Obeskattade reserver	-20,5	-16,3
Summa uppskjutna skatteskulder	**-544,4**	**-619,5**
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	78,6	80,5
Övrigt	0,8	0,6
Summa uppskjutna skattefordringar	**79,4**	**81,1**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**-465,0**	**-538,4**

Moderbolaget, Mkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	22,4	22,4
Uppskjutna skatteskulder, netto	**22,4**	**22,4**

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

Per balansdagen 2023-12-31 finns följande underskottsavdrag, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

Koncernen, Mkr	
Totala underskottsavdrag	381,7
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	**381,7**

Moderbolaget, Mkr	
Totala underskottsavdrag	108,7
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	**108,7**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021O3

Not 15 Goodwill

Koncernens goodwill är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Järngrinden i december 2022. En nedskrivningsprövning av goodwill har genomförts per 31 december 2023. I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 7,6 procent före skatt och en prognos av förväntade framtida kassaflöden under de närmaste tio åren. Antagandet om tio års förväntade framtida kassaflöden har använts då det är över den tidperiod som Järngrindens planerade framtida projekt sträcker sig. Prognos för intäkter och rörelseresultat baseras på den budget som fastställs av ledningen. Den terminala tillväxträntan motsvarar 2%. Nedskrivningsprövningen visar att inget nedskrivningsbehov föreligger.

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	202,9	-
Förvärv	-	202,9
Bokfört värde	**202,9**	**202,9**

Not 16 Förvaltningsfastigheter

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

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	8 183,2	6 902,6
Förvärv	-	56,8
Investeringar i befintliga fastigheter	101,1	1 055,3
Avyttringar	-284,2	-228,5
Omklassificeringar	132,1	341,4
Värdeförändringar, orealiserade	-452,3	55,7
Summa verkligt värde Förvaltningsfastigheter	**7 679,9**	**8 183,2**

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 2023 av oberoende värderingsmän har omfattat Samtliga förvaltningsfastigheter. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/-5,0 procent, vilket innebär ett värdeintervall om 7 295,9– 8 063,9 Mkr, motsvarande +/-384,0 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 (Cashflow method) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylränta

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank-20240711-20240712021104

Övriga upplysningar om verkligt värde
Verkligt värde per 2023-12-31 uppgår till 7 679,9 Mkr (8 183,2).
I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, d.v.s. data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.

Värderingsyield per kategori:

	2023-12-31	2022-12-31
Kommersiella fastigheter[1]	6,3%	5,9%
Samhällsfastigheter	5,1%	4,8%
Totalt	**5,6%**	**5,3%**

1) Avser genomsnittliga direktavkastningskrav på restvärdet för Genovas helägda och konsoliderade förvaltningsfastigheter. Baseras på externa värderingar för förvaltningsfastigheter.

Känslighetsanalys värdeförändringar[1]

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 384 Mkr	+/- 768 Mkr
Justerat fastighetsvärde	8 064/7 296 Mkr	8 448/6 912 Mkr

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde på balansdagen.

Fastighetsvärdet per region för 2023 är fördelat enligt följande:

Uppsala	26% (27)
Storstockholm	52% (49)
Väst	12% (12)
Övrigt	10% (12)

Not 17 Pågående nyanläggningar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter redovisas som en del av bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inkluderas i marknadsvärdering. Pågående nyanläggningar per 2023-12-31 avser nya fastigheter under byggnation som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning och då omklassificeras till förvaltningsfastigheter.

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	860,5	945,8
Nybyggnation/aktiveringar	463,7	622,6
Omklassificeringar	-158,3	-864,5
Försäljningar	-238,8	-
Värdeförändringar, orealiserade	-49,1	156,7
Utgående balans	**878,0**	**860,5**

Not 18 Projekteringsfastigheter

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Exploateringsmark	1 298,0	1 023,2
Summa	**1298,0**	**1 023,2**

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 023,2	114,1
Årets anskaffning	195,7	397,0
Omklassificeringar	50,4	523,0
Värdeförändringar, orealiserade	28,8	-10,9
Summa	**1298,0**	**1 023,2**

Not 19 Övriga materiella anläggningstillgångar

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18,9	-
Inköp	-	18,9
Utrangeringar/Avyttringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**18,9**	**18,9**
Ingående avskrivningar	-	-
Utrangeringar/Avyttringar	-	-
Årets avskrivningar	-5,2	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5,2**	**-**
Utgående redovisat värde	**13,7**	**18,9**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712202105

Not 20 Leasingavtal

Genova delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderättstillgångar: Tomträtter och Övrigt. I klassen "Övrigt" inkluderas koncernens leasingavtal för bilar och lokal. I tabellen nedan presenteras Genovas utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under åren 2023 och 2022. Under året har tomträtterna omklassificerats och ingår per 31 december 2023 i förvaltningsfastigheter.

	Nyttjanderättstillgångar			
Koncernen, Mkr	**Tomträtter**	**Övrigt**	**Totalt**	**Leasingskuld**
Ingående balans 1 jan 2022	**24,1**	**7,6**	**31,8**	**-32,0**
Tillkommande avtal		1,8	1,8	-8,1
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		-5,4	-5,4	
Avslutade avtal		-0,2	-0,2	0,2
Räntekostnader på leasingskulder				-1,5
Leasingavgifter				7,2
Utgående balans 31 dec 2022	**24,1**	**3,8**	**28,0**	**-34,3**
Ingående balans 1 jan 2023	**24,1**	**3,8**	**28,0**	**-34,3**
Tillkommande avtal	1,3	3,8	5,1	-3,7
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		-6,2	-6,2	
Avslutade avtal	-1,3	-0,2	-1,5	1,5
Omvärderingar av avtal		11,2	11,2	-11,2
Räntekostnader på leasingskulder			0,0	-1,5
Leasingavgifter			0,0	7,9
Utgående balans 31 dec 2023	**24,1**	**12,4**	**36,6**	**-41,3**

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

Koncernen, Mkr	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-6,2	-5,4
Räntekostnader på leasingskulder	-1,5	-1,5
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**-7,7**	**-6,9**

Genova redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 7,2 Mkr (5,9) för räkenskapsåret. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 3. Genova har inga korttidsleasingavtal eller leasingavtal till lågt värde.

Not 21 Inventarier

Koncernen, Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	14,4	14,2
Inköp	3,4	4,6
Utrangeringar/Avyttringar	-2,9	-4,4
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**14,9**	**14,4**
Ingående avskrivningar	-9,7	-9,2
Utrangeringar/Avyttringar	2,7	3,3
Årets avskrivningar	-2,0	-3,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9,0**	**-9,7**
Utgående redovisat värde	**5,9**	**4,7**

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

Not 22 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 073,0	393,2
Förvärv	-	33,0
Omklassificeringar	-	563,4
Aktieägartillskott	256,4	83,4
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 329,4**	**1 073,0**
Ingående nedskrivningar	-254,8	-171,4
Årets nedskrivning	-256,4	-83,4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-511,2**	**-254,8**
Utgående redovisat värde	**818,2**	**818,2**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021106

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

				Redovisat värde, Tkr	
Namn	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Andelar i %**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Genova Fastigheter AB	556712-9324	Stockholm	100	13 025	13 025
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	100	–	–
Kommanditbolaget Mareld	969693-7946	Stockholm	80	–	–
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	100	–	–
Kommanditbolaget Mareld	969693-7946	Stockholm	20	–	–
Genova Retail AB	556898-0444	Stockholm	100	–	–
Genova Sunnersta AB	556864-7928	Stockholm	100	–	–
Genova Almunge AB	556893-9036	Stockholm	100	–	–
Genova Flogsta AB	556864-7944	Stockholm	100	–	–
Genova Rlbby AB	559248-8190	Stockholm	100	–	–
Genova Knivsta Fastighet AB	559025-1970	Stockholm	100	–	–
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	100	–	–
Genova Tattby AB	559012-8988	Stockholm	100	–	–
Genova Björknäs AB	559012-8996	Stockholm	100	–	–
Genova Lillsätra 2 AB	556660-2743	Stockholm	100	–	–
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Holding AB	559213-0917	Stockholm	70	–	–
Genova Viby Fastighet AB	556708-3323	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Projekt AB	559386-3045	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Holding 1 AB	559386-3052	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 1 AB	559386-3060	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 2 AB	559386-3078	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 3 AB	559386-3086	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 4 AB	559386-3094	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 5 AB	559386-3102	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Holding 2 AB	559386-3110	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 6 AB	559386-2872	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 7 AB	559386-2880	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 8 AB	559386-2898	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 9 AB	559386-2906	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 10 AB	559386-2914	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Holding 3 AB	559386-2922	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 11 AB	559386-2930	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 12 AB	559386-2948	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 13 AB	559386-2955	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 14 AB	559386-2963	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 15 AB	559386-2971	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Holding 4 AB	559386-2989	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 16 AB	559386-2997	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 17 AB	559386-3003	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 18 AB	559386-3011	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 19 AB	559386-3029	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 20 AB	559386-3037	Stockholm	100	–	–
Genova 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 Nytorpsvägen Fastighet AB	559088-4739	Stockholm	100	–	–
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	100	–	–
Genova Hunnerup Fastighet AB	559088-4838	Stockholm	100	–	–

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021107

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2023-12-31	2022-12-31
Genova Odalmannen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	100	–	–
Genova Instrumentet Fastighet AB	559130-0057	Stockholm	100	–	–
Genova Fogden Fastighet AB	559130-7573	Stockholm	100	–	–
Genova Minnet Fastighet AB	559170-5040	Stockholm	100	–	–
Genova Gustavsberg 1 Fastighet AB	559170-5057	Stockholm	100	–	–
Genova Vikdalen AB	559130-0008	Stockholm	100	–	–
Genova Drevern 1 AB	559170-6139	Stockholm	100	–	–
Genova Effektvägen AB	559220-1106	Stockholm	100	–	–
Genova Hold 22 AB	559191-4337	Stockholm	100	–	–
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	80	–	–
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	50	–	–
Genova Hold 21 AB	559191-4311	Stockholm	100	–	–
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	20	–	–
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	50	–	–
Genova Nynäs AB	559170-6097	Stockholm	100	–	–
Genova Bergsbrunnavägen AB	559191-5516	Stockholm	100	–	–
Fastighets AB Gålö	556951-1099	Stockholm	100	–	–
Genova Mältargatan AB	559219-9516	Stockholm	100	–	–
Genova Kungsängsesplanaden AB	559219-9276	Stockholm	100	–	–
Genova Ekeby Fastighet AB	559191-4345	Stockholm	100	–	–
Genova Trädgårdsmästaren AB	556637-7338	Stockholm	100	–	–
Genova Örnsberg Fastighet AB	559173-1558	Stockholm	100	–	–
Genova Duvhöken Fastighet AB	559130-7581	Stockholm	100	–	–
Genova Söderhällby Fastighet AB	559170-6089	Stockholm	100	–	–
Genova 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 dotter 14 AB	559258-1994	Stockholm	100	–	–
Nacka 8 AB	559006-0934	Stockholm	100	–	–
Nacka 9 AB	559006-0926	Stockholm	100	–	–
Nacka 11 AB	559006-0983	Stockholm	100	–	–
Genova Boländerna 9:11 AB	559014-3805	Stockholm	100	–	–
Genova Handelsmannen Holding AB	556898-0311	Stockholm	100	–	–
Genova Handelsmannen Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	100	–	–
Genova Runö Holding AB	556898-0303	Stockholm	100	–	–
Genova Runö AB	556867-9095	Stockholm	100	–	–
Genova Kryddgården Holding AB	559076-1523	Stockholm	100	–	–
Genova Kryddgården Fastighet AB	559076-2257	Stockholm	100	–	–
Genova Borås Holding AB	559076-1556	Stockholm	100	–	–
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	–	–
GenJärn Borås Fastighet AB	556708-2663	Stockholm	100	–	–
GenJärn Borås Fastighet 2 AB	559170-6113	Stockholm	100	–	–
Genova Mackmyra Holding AB	559130-7557	Stockholm	100	–	–
Genova Mackmyra Fastighet AB	556723-4520	Stockholm	100	–	–

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021108

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2023-12-31	2022-12-31
SBBGenova Gåshaga Holdng AB	559191-4386	Stockholm	50	–	–
Genova Gåshaga AB	559018-9618	Stockholm	100	–	–
Greenova AB 559349-7596	559349-7596	Stockholm	50	–	–
Green Veddesta 1:29 AB	559367-4350	Stockholm	100	–	–
Greenova Veddesta AB	556488-9656	Stockholm	100	–	–
Greenova Åleviken 2 AB	556687-5208	Stockholm	100	–	–
Genova Åleviken AB	559170-5065	Stockholm	100	–	–
Genova Tibble Fastighet AB	559130-7565	Stockholm	100	–	–
Genova Byggnad Holding AB	559004-5059	Stockholm	100	50	50
Genova Sicklaön Holding AB	556898-0436	Stockholm	100	–	–
Genova Baggensfjärden Holding AB	559064-1469	Stockholm	100	–	–
Genova Knivsta 21:1 Holding AB	559118-9468	Stockholm	100	–	–
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	–	–
Knivsta Gredelby 21:1 AB	559120-3798	Stockholm	100	–	–
Knivsta Särsta 12:1 AB	556966-4450	Stockholm	100	–	–
Genova Mejerskan Fastighet AB	559130-7540	Stockholm	100	–	–
Genova 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 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 Luthagen AB	556864-7936	Stockholm	100	–	–
Genova Storvreta AB	556864-7951	Stockholm	100	–	–
Genova Brynjan AB	559129-9895	Stockholm	100	–	–
Genova Rivan AB	559088-4135	Stockholm	100	–	–
Genova NV3 AB	559088-4119	Stockholm	100	–	–
Genova Nickeln Fastighet AB	559089-0066	Stockholm	100	–	–
Genova Jungfrun 4 AB	559191-4188	Stockholm	100	–	–
Genova Elverket 1 AB	559191-4287	Stockholm	100	–	–
Genova Drevern 2 AB	559219-9441	Stockholm	100	–	–
Genova Jungfrun 2 AB	559004-1785	Stockholm	100	–	–
Genova Baggensfjärden Fastighet AB	556898-0121	Stockholm	100	–	–

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021109

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2023-12-31	Redovisat värde, Tkr 2022-12-31
Genova Jungfrun 3 AB	556993-3434	Stockholm	100	–	–
Genova Segersta Fastighet AB	556898-0105	Stockholm	100	–	–
Genova Häraden AB	559212-1700	Stockholm	100	–	–
Genova 14 AB	556948-7274	Stockholm	100	208 330	208 330
Genova 99 AB	559204-9406	Stockholm	100	–	–
Genova 98 AB	559204-9422	Stockholm	100	–	–
Järngrinden AB	556645-7221	Borås	51	596 437	596 437
Järngrinden Fastighets AB	556872-7860	Borås	100	–	–
Järngrinden Vind 1 AB	556751-1513	Borås	100	–	–
Depå Viared i Borås AB	556740-0899	Borås	100	–	–
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50	–	–
Breared Projektutveckling 1 AB	559038-7550	Svenljunga	50	–	–
Lilla Bro i Borås Fastighet AB	556821-3689	Borås	100	–	–
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	–	–
Pallastornet Fastighets AB	556982-1134	Borås	50	–	–
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	–	–
GenJärn Borås Fastighet AB	556708-2663	Stockholm	50	–	–
GenJärn Borås Fastighet 2 AB	559170-6113	Stockholm	50	–	–
Hästhoven i Borås AB	559018-6432	Borås	100	–	–
Härryda Kullhöna 1:509 KB	969688-2977	Göteborg	100	–	–
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	–	–
JärnSpiran Fastighetsutveckling AB	559170-2484	Borås	50	–	–
Rundgången Fastighet AB	556745-0332	Borås	96	–	–
Järngrinden Fastighets Holding AB	559383-3253	Borås	96	–	–
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	559389-0485	Borås	96	–	–
Fastighets AB Målerifabriken	556941-1886	Göteborg	96	–	–
Fastighets AB Överås	556292-0750	Göteborg	96	–	–
Fastighets AB Elfabriken	556963-1863	Göteborg	96	–	–
Fastighets AB Sandfabriken	556775-3271	Härryda	96	–	–
Järngrinden Fastighets Holding 2 AB	559389-0477	Borås	96	–	–
Fastighets AB Träfabriken	556932-6381	Göteborg	96	–	–
Fastighets AB Trollfabriken	556946-0016	Härryda	96	–	–
Orgelfabriken Fastighets AB	556867-6067	Härryda	96	–	–
Byttorpshörn 2 AB	556759-1697	Borås	96	–	–
Fjädern i Borås AB	556796-2799	Borås	96	–	–
Rotorn Fastigheter AB	559393-3285	Göteborg	96	–	–
Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB	559402-9588	Borås	96	–	–
Järngrinden Projektutveckling AB	556655-9281	Borås	100	–	–
J.G Fastighets AB	556655-7541	Borås	100	–	–
Projekthus 55 AB	556973-5581	Borås	96	–	–
Asklanda 2:178 Fastighets AB	559360-4290	Borås	96	–	–
Projekthus 70 AB	559346-1683	Borås	96	–	–
Fastighetsbolaget Bollebyggd M AB	559207-9155	Bollebygd	96	–	–
Sjöbolängan i Borås AB	559311-2120	Borås	96	–	–

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021110

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2023-12-31	2022-12-31
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	48	–	–
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Borås	96	–	–
Tegelbrukstäppet AB	559033-6433	Borås	48	–	–
CFJ Kontraktsbolag AB	559144-5027	Borås	50	–	–
Halmstad Tegelbruk Handel AB	559025-7068	Falkenberg	100	–	–
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Göteborg	33	–	–
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Borås	100	–	–
Braconierska villan AB	559070-2147	Borås	100	–	–
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Borås	100	–	–
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	–	–
Projekthus Funningen AB	559282-8940	Borås	50	–	–
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150-9848	Borås	91	–	–
Mölndalstappen AB	559049-6146	Göteborg	91	–	–
Varbergsponden AB	559264-2150	Göteborg	73	–	–
Igladammen Förvaltning AB	559156-0015	Göteborg	73	–	–
Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB	559374-7834	Borås	96	–	–
Nufast AB	556263-6125	Mark	96	–	–
Hagtornen 10 i Borås AB	556992-0829	Borås	96	–	–
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Svenljunga	48	–	–
Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB	559392-4631	Borås	96	–	–
Laustea Intressenter AB	559396-6178	Stockholm	78	–	–
Laustea AB	559371-9932	Stockholm	39	–	–
Laustea Fastighets AB	559383-5761	Stockholm	39	–	–
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Sotenäs	50	–	–
JLB Produktion AB	559374-6851	Borås	50	–	–
JLB Fastigheter 1 AB	559364-9238	Borås	50	–	–
JLB Logistikhus 11 AB	559368-6123	Borås	25	–	–
Summa anskaffningsvärde i moderföretaget				**818 203**	**818 203**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712021111

Not 23 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Redovisat värde och resultat från andelar i joint ventures framgår nedan.
Koncernen äger aktier i 20 joint ventures och intresseföretag som redovisas som andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde 2023-12-31	Redovisat värde 2022-12-31
Andelar som innehas vid årets utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	-	22,0
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	58,7	69,0
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	112,7	114,0
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	94,2	81,0
Greenova AB	559349-7596	Stockholm	50	6,2	11,0
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	134,6	135,1
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Borås	50	4,4	4,4
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	12,6	10,7
Tegelbrukstäppet AB	559033-6433	Halmstad	48	31,2	31,2
NewCo Breared AB	559035-5102	Varberg	50	2,1	2,6
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Malmö	48	23,5	23,2
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	48	25,7	40,5
AB Kvarteret Ankan 1	559282-9187	Helsingborg	32	-	-
AB Kvarteret Ankan 2	559282-9179	Helsingborg	32	-	-
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	3,4	3,8
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Borås	50	0,1	0,1
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Göteborg	33	0,1	0,1
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Borås	50	7,6	7,4
CFJ Kontraktsbolag AB	559144-5027	Borås	50	0,3	0,3
Laustea AB			41	52,3	-
				569,5	**556,1**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021112

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Resultat från andelarna 2023-12-31	Resultat från andelarna 2022-12-31
Andelar som innehas vid årets utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	-21,3	-1,0
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	-	-
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	-10,7	1,0
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	-0,9	0,5
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	0,5	0,3
Greenova AB	559349-7596	Stockholm	50	-4,5	10,7
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	-0,5	-
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Borås	50	-	-
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	1,7	-
Tegelbrukstäppet AB	559033-6433	Halmstad	48	0,0	-
NewCo Breared AB	559035-5102	Varberg	50	-0,5	-
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Malmö	48	-0,2	-
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	48	22,5	-
AB Kvarteret Ankan 1	559282-9187	Helsingborg	32	-1,7	-
AB Kvarteret Ankan 2	559282-9179	Helsingborg	32	0,0	-
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	-0,5	-
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Borås	50	0,0	-
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Göteborg	33	0,0	-
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Borås	50	0,1	-
CFJ Kontraktsbolag AB	559144-5027	Borås	50	0,0	-
Laustea AB	559371-9932	Stockholm	41	-0,2	-
Järngrinden AB	556645-7221	Borås	50	-	14,4
				-16,4	**25,9**

Utöver resultat från kapitalandelarna i Genovas joint ventures och intresseföretag ingår även 13,4 Mkr som en effekt av förvärvet av Järngrinden.

Not 24 Koncernmellanhavanden

Fordringar Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 886,3	1 641,1
Årets förändring	-90,6	245,2
Vid årets slut	**1795,7**	**1 886,3**

Skulder Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	355,9	258,9
Årets förändring	273,8	97,0
Vid årets slut	**629,7**	**355,9**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021113

Not 25 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	301,1	256,5
Tillkommande poster	17,8	45,6
Avgående poster	-20,8	-1,0
Summa långfristiga fordringar vid årets slut	**298,1**	**301,1**

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Reversfordran	235,9	235,1
Övrig långfristig fordran	57,2	53,9
Investeringar åt hyresgäster, periodiseras över kontraktets löptid	1,6	2,7
Långfristiga värdepappersinnehav	2,0	7,9
Hyresdeposition	1,5	1,5
Summa långfristiga fordringar	**298,1**	**301,1**

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

Not 26 Hyresfordringar och Kundfordringar

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
- Ej förfallna	12,5	12,7
Förfallna sedan:		
- Mindre än två månader	0,1	8,3
- Mer än två men mindre än sex månader	1,2	6,6
- Mer än sex månader men mindre än 12 månader	2,9	3,9
- Mer än 12 månader	4,3	3,1
Reserv förväntade kreditförluster	-2,8	-1,3
Utgående redovisat värde	**18,2**	**33,3**

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. 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.

Not 27 Övriga fordringar

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	186,5	143,2
Tillkommmande poster	390,3	69,1
Avgående poster	-473,3	-25,9
Summa övriga fordringar vid årets slut	**103,5**	**186,5**

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar i samband med fastighetstransaktioner	14,0	53,4
Fordran på joint ventures	51,9	65,2
Fordran hyresgäster avseende anpassningar	13,8	24,3
Övriga fordringar på hyresgäster	3,8	10,0
Mervärdesskatterelaterade fordringar	9,2	16,5
Skatterelaterade fordringar	8,4	10,0
Övriga fordringar	2,4	7,1
Utgående redovisat värde	**103,5**	**186,5**

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Fordran på bolag i koncernen redovisade som joint ventures	4,5	5,0
Skatterelaterade fordringar	-	0,2
Summa övriga fordringar vid årets slut	**4,5**	**5,2**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021114

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Handpenning vid förvärv av pågående nyanläggning	0,0	1,0
Förutbetalda kostnader avseende drift och administration	24,7	23,9
Förutbetalda finansiella kostnader	27,3	2,7
Upplupna ränteintäkter	21,5	8,9
Upplupna intäkter	-	-
Övrigt	0,7	1,9
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**74,2**	**38,4**

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Handpenning vid förvärv av pågående nyanläggningar	-	1,0
Förutbetalda finansiella kostnader	0,5	-
Övrigt	0,7	0,3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1,2**	**1,3**

Not 29 Likvida medel

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	**284,5**	**257,7**

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	**11,3**	**65,1**

Not 30 Rörelseförvärv

I november 2022 förvärvade Genova, som sedan tidigare äger 50 procent av aktierna i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden, ytterligare 1 procent av aktierna i bolaget. Järngrinden konsolideras därmed som ett dotterföretag i Genovakoncernen från och med tillträdet den 31 december 2022.

Förvärvet klassificerades som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderades till verkligt värde på förvärvsdagen.

Förvärvsanalys

Förvärvade nettotillgångar, mkr	2022-12-31
Fastigheter och pågående bostadsprojekt	822,5
Övriga tillgångar	624,8
Uppskjuten skatteskuld	-14,6
Räntebärande skulder	-521,3
Övriga skulder	-107,3
Förvärvade nettotillgångar	**804,1**
Köpeskilling	577,0
Övervärden fastigheter och pågående bostadsprojekt	300,0
Uppskjuten skatteskuld	-61,8
Omvärderingseffekt verkligt värde	21,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-634,1
Total köpeskilling	**202,9**

Förvärvets påverkan på koncernens kassaflöde, mkr	2022-12-31
Kontant köpeskilling	-13,0
Likvida medel i förvärvade bolag	162,5
Förvärvade nettotillgångar	**149,5**

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021115

Not 31 Eget kapital och substansvärde

Aktiekapitalet i moderföretaget Genova Property Group AB uppgår till 54,7 Mkr (50,4) och fördelar sig på 45 613 329 stamaktier. I januari genomförde Genova en riktad nyemission av 3 636 363 nya stamaktier till en teckningskurs om 55 kronor per stamaktie.

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 2022	**41 976 966**	**1,20**	**50 372 359**
Indragning	-		-
Fondemission	-		-
Nyemission	-		-
Utgående balans 2022	**41 976 966**	**1,20**	**50 372 359**
Indragning	-		-
Fondemission	-		-
Nyemission	3 636 363		4 363 636
Utgående balans 2023	**45 613 329**	**1,20**	**54 735 995**
Summa aktiekapital	**45 613 329**		**54 735 995**

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Beräkningen av resultatet per stamaktie för 2023 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till -450,8 Mkr (223,5). Resultat per hybridobligation har beräknats utifrån utdelning till hybridobligationer om 82,8 Mkr fördelat på antalet hybridobligationer vid respektive utdelningstillfälle. Resterande del av årets resultat, -533,7 Mkr, har fördelats på genomsnittligt antal utestående stamaktier 45 503 741.

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-450,8	223,5
Resultat per stamaktie, kronor	-11,73	3,98
Resultat per hybridobligation, kronor	0,10	0,07

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021116

Not 32 Upplåning från kreditinstitut

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga		
Förfaller till betalning mellan 1 och 2 år:		
Banklån	1 751,0	993,3
Förfaller till betalning mellan 2 och 5 år:		
Banklån	2 838,8	3 157,9
	4 589,8	**4 151,2**
Kortfristiga		
Banklån	1 177,6	897,2
	1 177,6	**897,2**
Summa upplåning	**5 767,4**	**5 048,4**

Koncernens totala upplåning från kreditinstitut per den 31 december 2023 är hänförlig 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 2023 uppgick nettoupplåningen till 719,0 Mkr (1 086,0). I anslutning till upplåningen betalas en uppläggningsavgift, vilken periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 5,3 procent (4,5) per den 31 december 2023 med en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,4 år (2,6).

Moderbolagets skulder till kreditinstitut förfaller inom 1-2 år.

Not 33 Obligationslån

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Emitterat obligationslån	500,0	1 275,0
Avgifter att periodisera under lånets löptid	-7,5	-8,0
Summa obligationslån	**492,5**	**1 267,0**

Obligationslån avser ett lån som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Mkr	Emitterat belopp	Ränta	Utestående belopp	Förfall/Inlösen
2023	500,0	Stibor 3 mån +5,95	500,0	November 2026

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021117

Not 34 Kredit- och ränteförfallostruktur

Kredit- och ränteförfallostruktur per 31 december 2023

	Ränteförfall[1]		Kreditförfall			Förfallostruktur derivat	
Löptid	**Belopp, Mkr**	**Snittränta, %**	**Kredit-avtal**	**Utnyttjat, Mkr**	**Ej utnyttjat, Mkr**	**Räntederivat, Mkr**	**Fast ränte-nivå, %**
Rörlig ränta[2]	2 614	7,14	-	-	-	-	-
2024	10	3,70	398	398	-	-	-
2025	500	4,41	1 451	1 451	-	500	2,50
2026	600	4,49	1 634	1 634	-	600	2,52
2027	522	4,50	2 064	1 813	251	-	-
2028	1 050	4,46	-	-	-	1 050	2,38
Totalt	**5 296**	**5,78**	**5 547**	**5 296**	**251**	**2 150**	**2,45**
Byggnadskreditiv		7,90	1 244	978	266		
Totalt		**6,11**	**6 791**	**6 274**	**517**		
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv		**5,33**	**5 047**	**4 796**	**251**		

1) Genomsnittliga räntenivåer är beräknade utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 december och beaktar ej ett genomsnitt över hela perioden.

2) 500 Mkr avser obligation med kreditmarginal 5,95 procent.

Kredit- och ränteförfallostruktur per 31 december 2022

	Ränteförfall[1]		Kreditförfall			Förfallostruktur derivat	
Löptid	**Belopp, Mkr**	**Snittränta, %**	**Kredit-avtal**	**Utnyttjat, Mkr**	**Ej utnyttjat, Mkr**	**Räntederivat, Mkr**	**Fast ränte-nivå, %**
Rörlig ränta[2]	5 445	5,18	-	-	-	-	-
2023	-	-	1 321	1 221	100	-	-
2024	-	-	1 289	989	300	-	-
2025	-	-	795	795	-	-	-
2026	-	-	1 032	1 032	-	-	-
2027	-	-	1 579	1 408	171	-	-
Totalt	**5 445**	**5,18**	**6 016**	**5 445**	**571**	**-**	**-**
Byggnadskreditiv		4,70	1 561	889	672		
Totalt		**5,11**	**7 577**	**6 334**	**1 243**		
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv		**4,51**	**4 741**	**4 170**	**571**		

1) Genomsnittliga räntenivåer är beräknade utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 december och beaktar ej ett genomsnitt över hela perioden.

2) 525 Mkr avser obligation räntesats Stibor 3mån + 5,25 procent och 750 Mkr avser obligation räntesats Stibor 3mån + 4,50 procent.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712021118

Not 35 Övriga långfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Reversskulder	62,4	59,8
Hyresdepositioner	3,2	3,2
Summa övriga långfristiga skulder	**65,6**	**63,0**

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Reversskulder	-	-
Summa övriga långfristiga skulder	**-**	**-**

Not 36 Övriga skulder

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning pågående projekt	2,6	8,4
Reversskuld	43,6	33,2
Skulder i samband med fastighetstransaktioner	12,9	70,3
Mervärdeskatt	-2,5	8,2
Skulder till aktieägare utan bestämmande inflytande	1,0	1,7
Personalrelaterade skulder	2,2	3,3
Hyresgaranti	-	-
Förskott från kunder	6,6	2,9
Övrigt	2,8	2,6
Summa övriga skulder	**69,1**	**130,7**

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Reversskulder	-	20,7
Personalrelaterade skulder	0,9	0,9
Momsskuld	1,3	-
Övrigt	0,7	0,8
Summa övriga skulder	**2,9**	**22,4**

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	62,0	65,2
Upplupna kostnader avseende drift och administration	12,2	14,8
Upplupna semesterlöner	5,2	5,0
Upplupna kostnader pågående projekt	8,8	16,3
Upplupna räntor	39,3	12,2
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**127,5**	**113,6**

Moderbolaget, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade skulder	0,5	0,6
Upplupna räntor	16,6	8,2
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**17,1**	**8,8**

Not 38 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning. Se not 32 för beskrivning av koncernens upplåning.

Koncernen, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	5 334,4	4 788,1
Summa övriga långfristiga skulder	**5 334,4**	**4 788,1**

Pantsatta aktier i koncernen uppgår till 1 513,2 Mkr (1 384,1).

Eventualförpliktelser

Koncernen har ställt ut borgensåtagande för andra företag uppgående till 739,7 Mkr (421,2). Vidare har koncernen ställt ut garantier för 6,7 Mkr (6,7).

Moderföretaget

Moderföretaget har borgensåtaganden för koncernbolag uppgående till 4 958,1 Mkr (4 559,5) och för övriga företag 608,0 Mkr (334,1), totalt 5 566,1 Mkr (4 893,6). Pantsatta aktier uppgår till 597,8 Mkr (13,1).

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021119

Not 39 Transaktioner med närstående

Konsultavtal med Cedest AB
Genova Bostad Projektutveckling AB ingick den 16 oktober 2016 ett konsultavtal med det av Henrik Raspe helägda bolaget Cedest AB. Enligt konsultavtalet ska Cedest AB tillhandahålla tjänster inom bl a projektutveckling och marknadsföring. Total ersättning under 2023 uppgår till 2,6 Mkr (4,6) exklusive mervärdesskatt.

Transaktioner med Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Genova har under 2023 anlitat 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 2023 uppgår till 2,7 Mkr (1,9) exklusive mervärdesskatt.

Ersättning till ledande befattningshavare
Ersättning till ledande befattningshavare under 2023 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 40 Händelser efter balansdagen

- Efter räkenskapsårets utgång har Genova tecknat ytterligare en ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030.
- Efter räkenskapsårets utgång har Genova genomfört en emission av konvertibler och därigenom tillförts cirka 200 Mkr. Konvertiblerna löper med en fast årlig ränta om 6,75 procent med kvartalsvisa utbetalningar och förfaller till betalning i mars 2029.

Not 41 Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	404 791 067
Årets förlust	-163 886 965
	240 904 102
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	240 904 102
	240 904 102

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240712021120

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

Stockholm den 27 mars 2024

Mikael Borg
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Micael Bile
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2024

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021121

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10–11, 43–49 och 64–115 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och 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.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MBJ, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021122

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter är en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning och uppgick den 31 december 2023 till 7 680 Mkr, vilket utgör 66 % av koncernens totala tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde som baseras på externa värderingar. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet, genom användning av kassaflödesmetoden som baseras på antaganden och bedömningar av framtida hyresintäkter, driftskostnader och investeringar samt diskonteringsränta och avkastningskrav. Avkastningskraven är specifika per fastighet och bestäms genom analys av genomförda transaktioner samt fastighetens marknadsposition.

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

För beskrivning av bolagets värderingsprinciper för förvaltningsfastigheter se not 2 Redovisningsprinciper samt noterna 4 och 16.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattade bl.a. följande granskningsåtgärder:

- Vi har utvärderat processen för framtagande av fastighetsspecifik finansiell information.
- Vi har utvärderat objektivitet och kompetens hos de av bolaget anlitade externa värderingsföretagen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i den externa värderingsmodellen för ett urval av fastigheter.
- Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–9, 12–42, 50–63 samt 121–131. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021123

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021124

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240711202125

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 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Genova Property Group AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Genova Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 3 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 2011.

Stockholm den 27 mars 2024
Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021126

GRI Index

Uttalande om användning

Genova har rapporterat informationen som citeras i det här GRI-indexet för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 med referens till GRI Standards.

GRI 1 som använts – GRI 1: Foundation 2021

GRI Standard	Redogörelse	Sidnummer	Kommentar
GRI 2: Standardredogörelser 2021	2-1 Organisatoriska detaljer	8-9, 51	
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	122	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkter	122	
	2-4 Omräkningar från tidigare redovisningar	122	Genova har inte gjort några omräkningar från tidigare redovisningar.
	2-5 Extern granskning	122	Genova genomför inte externa granskningar av hållbarhetsrapporten.
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	8-9, 14-15, 39	
	2-7 Medarbetare	124	
	2-8 Arbetare som inte är anställda	124	
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	33, 51-63	
	2-27 Efterlevnad av lagar och regler	125	
	2-28 Medlemskap i organisationer	37, 39	
	2-29 Förhållningssätt till intressentengagemang	127	
	2-30 Kollektivavtal	124	
GRI 3: Materiella områden 2021	3-1 Process för att fastställa materiella områden	127	
	3-2 Lista av materiella områden	127	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	125	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Organisationens energiförbrukning	122	
	302-2 Energiförbrukning utanför organisationen	122	
	302-3 Energiintensitet	122	
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-3 Vattenuttag	122	
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2 Väsentlig påverkan på biologisk mångfald från aktiviteter, produkter och tjänster	37	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	123	
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	123	
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	123	
	305-4 Intensitet av växthusgasutsläpp	123	
GRI 306: Avfall 2020	306-3 Genererat avfall	123	
GRI 404: Utbildning 2016	404-3 Procentandel av medarbetare som fått regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	124	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	124	
GRI 406: Diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder	124	
GRI 418: Kundintegritet 2016	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata	125	

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021127

Hållbarhetsnoter

Om hållbarhetsredovisningen

Det här är Genovas femte årliga hållbarhetsredovisning som omfattar hela koncernen. Genova omfattas inte av årsredovisningslagens krav om hållbarhetsrapportering, men har ändå valt att upprätta en hållbarhetsredovisning för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 utefter kraven i årsredovisningslagen. Den här redovisningen har upprättats med referens till GRI Standards.

Rapportens innehåll och de väsentliga hållbarhetsfrågornas omfattning har definierats utifrån resultatet av väsentlighetsanalysen, se nedan. GRIs rapporteringsprinciper har applicerats genom hela processen för att upprätta hållbarhetsredovisningen. Vi har genomgående i hållbarhetsredovisningen beskrivit vår bild av hur branschen presterar inom våra väsentliga hållbarhetsområden som bakgrund till vår egen prestanda och hållbarhetsarbete. Den data som presenteras i hållbarhetsredovisningen har samlats in via leverantörer, fakturor och vårt interna HR-system. Det är tredje året som vi samlar in hållbarhetsdata och inser utmaningen att kunna säkerställa korrekt data, en process som vi kommer vidareutveckla och systematisera under kommande år.

För frågor om hållbarhetsredovisningen, kontakta Henrik Zetterström, henrik.zetterstrom@genova.se.

Miljödata

302-1 Organisationens energiförbrukning

Energiförbrukning (MWh)	2023	2022
Bränsle	244	15
varav förnyelsebart	*0*	*2*
varav icke-förnyelsebart	*244*	*14*
Elektricitet[1,2]	2 552	1 681
Fjärrvärme	23 252	19 714
Fjärrkyla	7	0
Ånga	0	0
Totalt	**26 055**	**21 410**

1) Inkluderar endast fastighetsel. Hyresgästernas elförbrukning redovisas under 302-2 Energiförbrukning utanför organisationen.

2) Produktionen av egenproducerad solcellsel är exkluderad på grund av avsaknad data.

302-2 Energiförbrukning utanför organisationen

Energiförbrukning (MWh)	2023	2022
Inköpta produkter och tjänster[1]	2 832	920
Nedstöms uthyrda tillgångar[2]	18 426	10 539
Totalt	**21 258**	**11 459**

1) Inkluderar energiförbrukningen från våra utvecklingsprojekt.

2) Inkluderar energiförbrukning från våra hyresgäster.

302-3 Energiintensitet

Energiintensitet (MWh)	2023
Energiförbrukning per kvm (kWh/kvm)	73,4
Energiförbrukning per MSEK omsättning (kWh/MSEK)	51 799,8

303-3 Vattenuttag

Vattenuttag (megaliter)[1]	2023	2022
Vattenuttag	133,1	107,0
varav ytvatten	*0,0*	*0,0*
varav grundvatten	*0,0*	*0,0*
varav sjövatten	*0,0*	*0,0*
varav producerat vatten	*0,0*	*0,0*
varav kommunalt vatten	*133,1*	*107,0*
Vattenuttag från områden med vattenbrist[2]	0,0	0,0
varav ytvatten	*0,0*	*0,0*
varav grundvatten	*0,0*	*0,0*
varav sjövatten	*0,0*	*0,0*
varav producerat vatten	*0,0*	*0,0*
varav kommunalt vatten	*0,0*	*0,0*
Totalt	**133,1**	**107,0**

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.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711-20240712021128

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

Utsläpp av växthusgaser, ton CO_2e[1,2]	2023	2022	2021
Scope 1[3]	81,9	4,0	0,0
Scope 2 location-based[4]	1 499,7	976,0	1 069,5
Scope 3	906,7	259,0	347,6
varav inköpta produkter och tjänster[5]	*94,0*	*30,0*	*160,9*
varav energirelaterade utsläpp ej inkluderade i Scope 1 och Scope 2	*197,9*	*118,0*	-
varav tjänsteresor	*67,5*	*30,0*	*46,2*
varav nedströms uthyrda tillgångar[6]	*547,3*	*81,0*	*140,6*
Totalt	**2 488,2**	**1 239,0**	**1 417,2**
Biogena utsläpp av koldioxid[7]	39,8	0,3	9,0

1) Utsläpp av växthusgaser är beräknat enligt GHG protokollet. Källor för emissionsfaktorer är DEFRA 2023, IEA 2023 och våra energileverantörer.
2) 2021 är basår för beräkningarna av växthusgasutsläppen.
3) Våra utsläpp i Scope 1 inkluderar leaseade företagsbilar samt värmepannor i våra fastigheter
4) Våra utsläpp i Scope 2 market-based är 1 438 ton CO_2e.
5) Inkluderar utsläpp av växthusgaser från energiförbrukningen i våra utvecklingsprojekt.
6) Inkluderar utsläpp av växthusgaser från våra hyresgäster. Ökningen beror på en uppdatering av emissionsfaktorer samt tillkomna fastigheter.
7) Inkluderar biogena utsläpp från bränslekonsumtion, ökningen beror primärt på en ökad användning av bränsle i en av våra fastigheter samt bättre datatillgänglighet.

305-4 Intenstitet av växthusgasutsläpp

Intensitet utsläpp av växthusgaser	2023
Utsläpp av växthusgaser (Scope 1 + Scope 2 + Scope 3) per kvadratmeter (kg CO_2e per kvm)[1]	7,0
Utsläpp av växthusgaser (Scope 1 + Scope 2 + Scope 3) per Mkr (kg CO_2e per Mkr)	4 946,8

1) Inkluderar Scope 1, Scope 2 location-based samt Scope 3.

306-3 Genererat avfall

Genererat avfall, ton[1]	2023	2022
Icke-farligt avfall	3 597,4	2 841,0
Farligt avfall	1,7	0,6
Totalt	**3 599,1**	**2 841,6**

1) Inkluderar avfall från fastighetsförvaltningen och utvecklingsprojekten.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021129

Social data

2-7 Medarbetare

2-8 Arbetare som inte är anställda

Anställningskontrakt[1,2]	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda	25	25	50
Visstidsanställda			0
Totalt	**25**	**25**	**50**
Heltidsanställda	24	24	48
Deltidsanställda	1	1	2
Totalt	**25**	**25**	**50**

1) Samtliga är anställda i Sverige

2) Genova har även 3 behovsanställda, varav 1 kvinna och 2 män. Totalt antal anställda är därmed 53.

2-30 Kollektivavtal

Kollektivavtal	%
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	25

404-3 Procentandel av medarbetare som fått regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling

Anställningskategori	%
Ledningsgruppen	83
Anställda	83
Totalt	**83**

405-1 Mångfald inom styrelse, ledningsgrupp och bland anställda

Anställningskategori	Kvinnor	Män	<30	30-50	>50	Totalt
Styrelse, %	50	50	0	50	50	100
Ledningsgrupp, %	33	67	0	67	33	100
Anställda, %	51	49	9	66	26	100
Totalt, %	**49**	**51**	**8**	**66**	**26**	**100**

406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder

Anställningskategori	2023	2022
Totalt antal fall av diskriminering, trakassareier och kränkade särbehandling	0	0
varav fall som granskats av organisationen	-	-
varav fall där åtgärdsplan genomförs	-	-
varav fall där åtgärdsplan har genomförts	-	-
varav fall som inte längre är föremål för åtgärder	-	-

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021300

Styrningsdata

2-27 Efterlevnad av lagar och regler

Bristande efterlevnad	2023	2022
Totalt antal betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar under rapporteringsperioden	0	0
varav fall för vilka böter ådragits;	-	-
varav fall för vilka icke-monetära sanktioner ådragits;	-	-
Totala antalet och det monetära värdet av böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som betalats under rapportperioden	0	0
varav böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffade under den aktuella rapporteringsperioden;	-	-
varav böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffat under tidigare rapporteringsperioder;	-	-

205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

Korruptionsfall	2023	2022
Totalt antal fall av korruption	0	0
Total antal bekräftade incidenter där medarbetare avskedades eller blev diciplinerade på grund av korruption	0	0
Totalt antal bekräftade incidenter där kontrakt med affärsparnters avslutades eller inte förnyades på grund av överträdelser relaterat till korrruption	0	0
Offentliga rättsfall angående korruption som väckts mot organisationen eller dess anställda under rapporteringsperioden	0	0

418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata

Klagomål och dataförluster rörande kundintegritet	2023	2022
Totalt antal dokumenterade klagomål som mottagits rörande brott mot kundintegritet	0	0
varav klagomål mottagna av utomstående parter och dokumenterade av organisationen	*0*	*0*
varav klagomål från reglerande organ	*0*	*0*
Totalt antal identiferade läckage eller förluster av kunddata	0	0

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

ank=20240711-20240712202131

Indikatorer för negativa konsekvenser för hållbar utveckling

Negativa konsekvenser för hållbar utveckling[1]

Indikatorer för negativa konsekvenser för hållbar utveckling	2023
Utsläpp av växthusgaser (Scope 1, 2,3 och sammanlagda utsläpp, ton CO_2)	2 488
Växthusgasintensitet (ton CO_2e per Mkr)	4,9
Är bolaget versamma inom sektorn för fossila bränslen	Nej
Andel icke-förnybar energiförbrukning	13,7%
Energiförbrukningsintensitet (MWh per Mkr)	52 Mwh
Verksamhet som negativt påverkar områden med känslig biologisk mångfald	Ingen data
Utsläpp till vatten (ton utsläpp)	Ingen data
Farligt avfall och radioaktivt avfall (ton)	2
Antal brott mot FN:s globala överenskommelse och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	0
Har Genova processer och efterlevandemekanismer för att övervaka efterlevnaden av FN:s globala överenskommelse och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Nej
Ojusterad löneklyfta mellan könen	16,8%
Andel kvinnor i styrelsen	50%

1) Engelska: Principle Adverse Impacts (Pai)

Hållbarhetsrisker

Genova har tillsammans med en extern part genomfört en riskanalys för att kartlägga våra hållbarhetsrisker. Syftet med riskanalysen, som inkluderar risker inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, antikorruption och styrning i hela värdekedjan, är att komplettera analysen av affärsrisker med hållbarhetsrisker. Riskanalysen inkluderar även information om hur hållbarhetsriskerna påverkar Genova finansiellt, legalt och anseendemässigt. Utgångspunkten för hållbarhetsriskanalysen har varit verksamhets- och branschspecifika risker, men hänsyn har även tagits till internationella riskrapporter och verktyg. Alla risker har rankats utifrån ett påverkans- och sannolikhetsperspektiv för att bedöma riskens allvarlighetsgrad och hur risken ska prioriteras. Resultatet av riskanalysen inkorporerades i vår bolagsövergripande riskanalys, se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 43–47. Genova kommer under 2024 uppdatera den hållbarhetsrelaterade riskanalysen som en del av den dubbla väsentlighetsanalysen.

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1. AA, MB2, AE, EO. MR, MM, HN

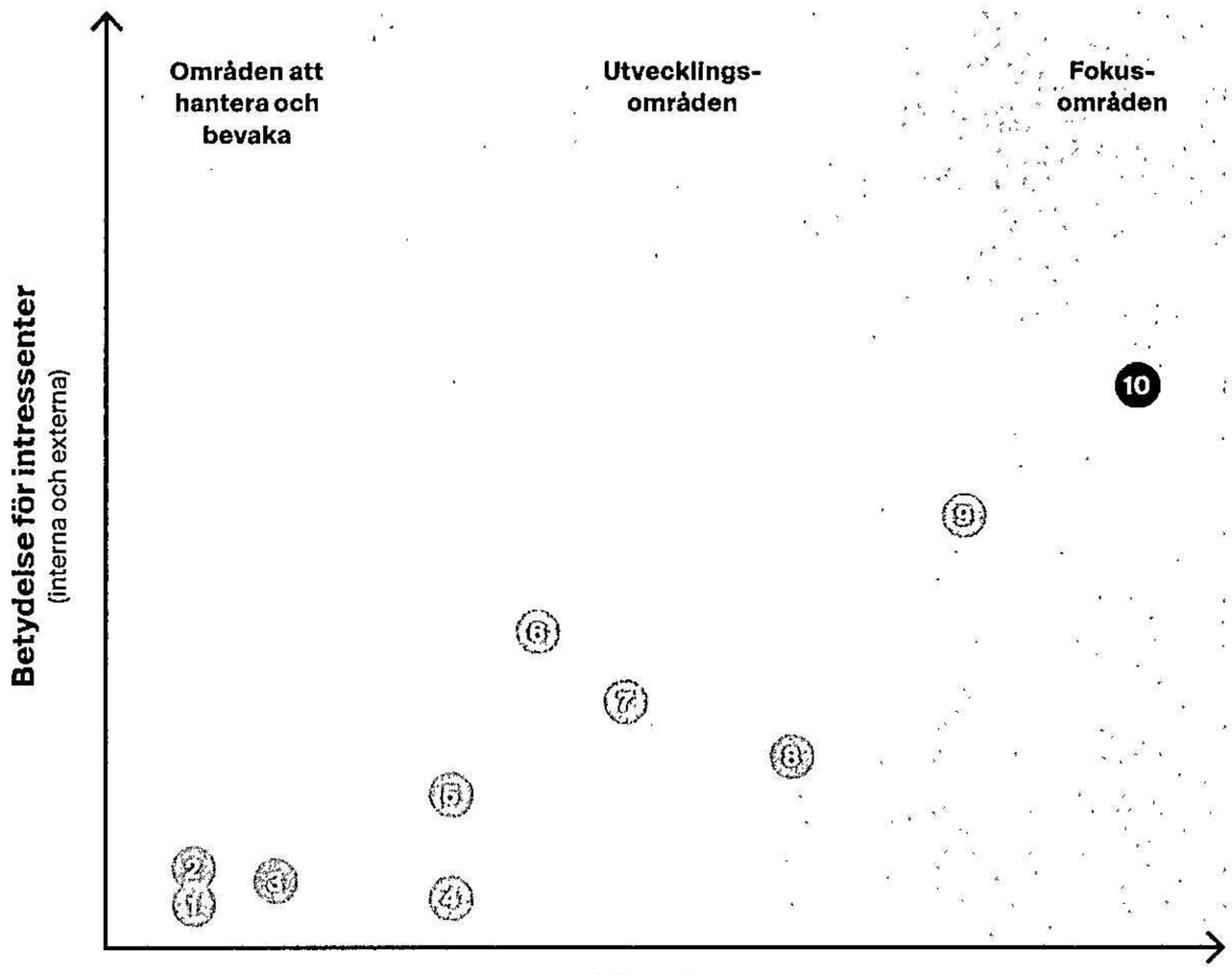
ank=20240711;20240712021 32

Väsentlighetsanalys

Under 2021 genomförde Genova en väsentlighetsanalys med syfte att identifiera och prioritera den hållbarhetspåverkan som vi bör arbeta med framöver inom ramen för vår hållbarhetsstrategi. Vår hållbarhetspåverkan identifierades genom att undersöka vår värdekedja och våra affärsrelationer samt hur de relaterar till den påverkan som vår bransch vanligen förknippas med. Vi har undersökt faktisk och potentiell påverkan, positiv och negativ påverkan samt påverkan på ekonomin, miljön och människor, inklusive deras mänskliga rättigheter. Vi genomförde en intressentdialog inom ramen för väsentlighetsanalysen där vi samlade in förslag på hållbarhetspåverkan som ansågs vara viktiga för oss att hantera enligt våra viktigaste intressenter. De viktigaste intressenterna identifierades baserat på deras inflytande över och intresse av vår verksamhet.

Under intressentdialogen fick våra viktigaste intressenter även prioritera vilken hållbarhetspåverkan som de tycket var viktigast för Genova att hantera. Intressenternas prioritering blev tillsammans med en påverkansanalys som genomfördes av managementkonsulter specialiserade på hållbart företagande, Ethos, en bedömning av hur väsentlig vår påverkan är inom olika hållbarhetsfrågor. Påverkansanalysen har utgått från det dubbla väsentlighetsperspektivet vilket innebär att vi har analyserat hur vår verksamhet påverkar hållbarheten i vår omgivning samt hur vår verksamhet påverkas av hållbarhet. Väsentlighetsanalysen färdigställdes av ledningsgruppen som under en workshop prioriterade vår identifierade hållbarhetspåverkan baserat på dess väsentlighet, se nedan för väsentlighetsmatrisen som blev resultatet av den workshopen.

Genova kommer under 2024 uppdatera väsentlighetsanalysen till en dubbel väsentlighetsanalys enligt European Sustainability Reporting Standards för att förbereda bolaget inför kommande rapporteringskrav.



Områden att hantera och bevaka

- 1 Bibehålla engagemanget i lokalsamhället
- 2 Främja mångfald och jämställdhet med nolltolerans mot diskriminering
- 3 Kompetensutveckla våra medarbetare
- 4 Skydda personuppgifter och främja personlig integritet
- 5 Säkerställa en affärsetisk verksamhet och leverantörskedja med nolltolerans mot korruption

Utvecklingsområden

- 6 Främja social hållbarhet i nyproduktion och befintliga fastigheter
- 7 Säkerställa en hållbar leverantörskedja med rättvisa arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter
- 8 Bidra till att öka biologisk mångfald och skydda vattenresurser
- 9 Främja cirkulär ekonomi genom minskad resursanvändning och minskat avfall

Fokusområden

- 10 Begränsa klimatpåverkan i hela vår verksamhet och klimatanpassa i nyproduktion och befintliga fastigheter

Sammanfattning

Miljöaspekterna som är mest väsentliga för Genova är:

- Begränsa klimatpåverkan i hela vår verksamhet och klimatanpassa i nyproduktion och befintliga fastigheter.
- Främja cirkulär ekonomi genom minskad resursanvändning och minskat avfall.
- Bidra till att öka biologisk mångfald och skydda vattenresurser.

Den sociala aspekten som är mest väsentliga för Genova är:

- Främja social hållbarhet i nyproduktion och befintliga verksamhet.

Styrningsaspekten som är mest väsentliga för Genova är:

- Säkerställa en hållbar leverantörskedja med rättvisa arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter

Transaktion 09222115557513884801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ank=20240711;20240712021333

Definitioner

Genova eller Bolaget
Genova Property Group AB (publ).

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

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till totala tillgångar. Belåningsgraden används för att belysa Genovas finansiella risk.

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

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

Eget kapital hänförligt till aktieägare
Eget kapital reducerat med värdet av emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till antalet utestående aktier per balansdagen. Eget kapital hänförligt till aktieägarna används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

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

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

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

Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie
Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Förvaltningsresultat per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

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

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

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

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare
Långsiktigt substansvärde reducerat med värdet av samtliga emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande. Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare anges för att förtydliga hur stor del av det långsiktiga substansvärdet som bedöms vara hänförligt till aktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

Långsiktigt substansvärde per aktie
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen. Långsiktigt substansvärde per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets långsiktiga substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie.

Nettouthyrning
Kontrakterad årshyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad årshyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Projekteringsfastigheter
Avser fastigheter för vidareutveckling.

Transaktion 09222115557518884871 Signerat HB1, AA, MB2, AE, EO, HR, MN, HN

ank=20240711;20240712021344

Resultat per aktie
Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetald preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Resultat efter skatt per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

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

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

Uthyrbar yta
Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter. Överskottgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Transaktion 09222115575913684801 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MI, HN

ank=20240711;20240712021135

Information till aktieägare

Kallelse till årsstämma

Aktieägarna i Genova Property Group AB (publ), org.nr 556864-8116, kallas till årsstämma torsdagen den 2 maj 2024 klockan 10.00 i Gernandt & Danielsson Advokatbyrås lokaler på Hamngatan 2, Stockholm.

Styrelsen har beslutat att aktieägare ska kunna utöva sin rösträtt på årsstämman även genom poströstning i enlighet med 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen och § 11.7 i bolagets bolagsordning. Aktieägarna kan därmed välja att utöva sin rätt vid årsstämman genom fysiskt deltagande, genom ombud eller genom poströstning.

<u>Utövande av rösträtt vid årsstämman</u>

Aktieägare som önskar utöva sin rösträtt vid årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per tisdagen den 23 april 2024, och
- ha anmält sig för deltagande på årsstämman senast torsdagen den 25 april 2024 enligt anvisningarna under rubriken "Anmälan för fysiskt deltagande eller deltagande genom ombud" nedan, alternativt avgivit sin poströst enligt anvisningarna under rubriken "Anvisningar för poströstning" nedan senast torsdagen den 25 april 2024.

<u>Förvaltarregistrerade aktier</u>

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i årsstämman, förutom att anmäla sig, hos förvaltaren begära att föras in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB

(rösträttsregistrering), så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per torsdagen den 25 april 2024. Observera att förfarandet också gäller beträffande aktier som ligger på banks aktieägardepå och vissa investeringssparkonton (ISK). Registrering i enlighet med det föregående kan vara tillfällig.

<u>Anmälan för fysiskt deltagande eller deltagande genom ombud</u>

Anmälan görs per brev och ställs till Computershare AB, "Genovas årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm. Komplett formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast torsdagen den 25 april 2024. Anmälan kan även göras per e-mail till proxy@computershare.se. Fysiska aktieägare och ombud kan även anmäla sig elektroniskt på bolagets webbplats, www.genova.se eller per telefon +46(0)771-24 64 00. Vid anmälan ska namn, personnummer/organisationsnummer samt registrerat aktieinnehav uppges.

Aktieägare som inte är personligen närvarande vid årsstämman får utöva sin rätt vid årsstämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Ett fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.genova.se. Fullmaktsformuläret kan också erhållas hos bolaget. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid årsstämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda på adressen [Computershare AB, "Genovas årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm] i god tid före årsstämman och helst senast torsdagen den 25 april 2024.

<u>Anvisningar för poströstning</u>

För poströstning ska aktieägare använda det formulär för poströstning och följa bolagets anvisningar som finns tillgängliga på bolagets webbplats, www.genova.se och på bolagets kontor, Smålandsgatan 12, 111 46, Stockholm. Ifyllt och undertecknat formulär för poströstning skickas med post till Computershare AB, "Genovas årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm. Komplett formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast torsdagen den 25 april 2024. Ifyllt och undertecknat formulär får även inges elektroniskt och ska då skickas till proxy@computershare.se. Aktieägare kan även avge poströst elektroniskt med BankID via bolagets webbplats, www.genova.se. Om aktieägare avger poströst genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktsformulär tillhandahålls på begäran och finns även tillgängligt på bolagets webbplats, www.genova.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas poströstningsformuläret.

Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är hela poströsten ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor finns i poströstningsformuläret.

Den som önskar återkalla avgiven poströst och i stället utöva sin rösträtt genom att delta vid årsstämman fysiskt eller genom ombud måste meddela detta till årsstämmans sekretariat innan årsstämman öppnas.

Transaktion 09222115557513884830 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, TM, HN

ank=20240711,20240712021360

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2024	**2 maj 2024**
Årsstämma 2024	**2 maj 2024**
Delårsrapport januari–juni 2024	**14 augusti 2024**
Delårsrapport januari–september 2024	**25 oktober 2024**
Bokslutskommuniké januari-december 2024	**19 februari 2025**

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Sysslomansgatan 9
753 11 Uppsala

www.genova.se

Kontakt investor relations

Michael Moschewitz, VD
e-post: michael.moschewitz@genova.se
mobil: 0707 13 69 39

Henrik Zetterström, CFO
e-post: henrik.zetterstrom@genova.se
mobil: 070 870 04 96

Transaktion 09222115557513884831 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MN, HN

711;20240712021 37
ank=20240

GENOVA

[redacted]

ank=20240711-20240712021140

Verifikat

Transaktion 09222115557513884801

Dokument

Årsredovisning 2023 slutlig
Huvuddokument
134 sidor
Startades 2024-03-27 10:44:10 CET (+0100) av Henrik Zetterström (HZ)
Färdigställt 2024-03-27 11:01:54 CET (+0100)

Initierare

Henrik Zetterström (HZ)
Genova Fastigheter AB
Personnummer 197112170498
henrik.zetterstrom@genova.se
+46708700496

Signerare

Mikael Borg (MB1)
Personnummer 19761014-7170
mikael.borg@gda.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL BORG"
Signerade 2024-03-27 10:50:35 CET (+0100)

Anette Asklin (AA)
Personnummer 19610623-5226
anette.asklin@venvio.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingela Anette Asklin"
Signerade 2024-03-27 10:51:55 CET (+0100)

Micael Bile (MB2)
Personnummer 19621127-1215
micael.bile@genova.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR MICAEL BILE"
Signerade 2024-03-27 10:46:19 CET (+0100)

Andreas Eneskjöld (AE)
Personnummer 19730613-0076
andreas.eneskjold@genova.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS ENESKJÖLD"
Signerade 2024-03-27 10:57:23 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20240711-20240712021411

Verifikat

Transaktion 09222115557513884801

Erika Olsén (EO)
Personnummer 19760419-8247
erika.olsen@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erika Margareta Olsen"
Signerade 2024-03-27 10:50:19 CET (+0100)

Maria Rankka (MR)
Personnummer 19750809-7149
mariarankka75@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA HALLING RANKKA"
Signerade 2024-03-27 10:56:49 CET (+0100)

Michael Moschewitz (MM)
Personnummer 19800224-0094
michael.moschewitz@genova.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB MICHAEL MOSCHEVITZ"
Signerade 2024-03-27 10:46:40 CET (+0100)

Henrik Nilsson (HN)
Personnummer 19730326-3532
henrik.nilsson@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK NILSSON"
Signerade 2024-03-27 11:01:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY