

**Pressmeddelande**

Stockholm 21 februari 2024

**Genova Property Group Bokslutskommuniké januari–december 2023****Helåret januari–december 2023**

- Hyresintäkterna uppgick till 503,0 Mkr (394,7), en ökning med 27 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 367,6 Mkr (277,8), en ökning med 32 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade med 50 procent till 60,6 Mkr (120,8), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till -22,3 Mkr (64,3), motsvarande -0,49 kr (1,53) per aktie. Exklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag uppgick förvaltningsresultatet till 88 Mkr (97).
- Årets resultat uppgick till -416,0 Mkr (255,9), motsvarande -11,73 kr (3,98) per aktie. Minskningen hänför sig främst till negativa värdeförändringar på fastigheter om -530,3 Mkr och ökade räntekostnader.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna minskade med 10 procent till 3 219,8 Mkr (3 584,1), motsvarande 70,59 kr (85,38) per aktie.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

**Kvartalet oktober–december 2023**

- Hyresintäkterna uppgick till 125,9 Mkr (108,7), en ökning med 16 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 86,9 Mkr (71,7), en ökning med 21 procent.
- Förvaltningsresultatet minskade med 28 procent till 18,1 Mkr (25,2), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till -3,9 Mkr (9,2), motsvarande -0,08 kr (0,22) per aktie. Exklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag uppgick förvaltningsresultatet till 23 Mkr (26).
- Kvartalets resultat uppgick till -214,8 Mkr (-159,8), motsvarande -5,31 kr (-4,03) per aktie.

**Väsentliga händelser under och efter kvartalet****Fjärde kvartalet oktober–december 2023**

- I oktober avyttrades en fastighet i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, vilket är i linje med bokfört värde.
- I oktober slutfördes avyttring av två fullt uthyrda hotellfastigheter i Palma. Fastigheterna avyttrades för cirka 35 MEUR, motsvarande cirka 400 Mkr. Avyttringen tillförde Genova betydande likviditet och stärkte balansräkningen.
- I oktober skedde en slutgiltig avbetalning av bolagets utestående obligation 2019/2023 med förfall den 30 september 2023.
- 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.
- 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.
- Under fjärde kvartalet refinansierades banklån om cirka 450 Mkr med en genomsnittlig kapitalbindningstid om 1,8 år.
- 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.

# GENOVA

## Händelser efter kvartalets utgång

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

## VD-KOMMENTAR

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 under året ett tydligt fokus på att säkerställa god likviditet, hantera obligationsförfall samt minska våra finansiella kostnader. Inför 2024 finns det anledning att vara försiktigt optimistisk. Genova färdigställer under det kommande året cirka 400 miljöcertifierade hyresbostäder för egen förvaltning med en årshyra om cirka 46 Mkr 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. Exklusive 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. Substansvärdet per aktie minskade med 10 procent till 70,59 kr per aktie.

## Finansiering

Vi har under 2023 genomfört ett flertal åtgärder för att minska skuldsättning, sänka finansieringskostnaderna och stärka likviditeten. Under året har vi rest nytt eget kapital om cirka 200 Mkr samt genomfört försäljningar av fastigheter för cirka 550 Mkr som frigjort cirka 450 Mkr i likviditet. Efter hantering av obligationsförfall under året sker nästa obligationsförfall först i november 2026. Totala obligationsskulden har minskat från cirka 1 300 Mkr till 500 Mkr med positiv effekt på finansnetto och intjäning och belåningsgraden uppgår till 52 procent.

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. Under 2023 räntesäkrade vi närmare 2 150 Mkr till en genomsnittlig ränta om cirka 2,5 procent med en återstående löptid om cirka 4 år.

## Förvaltning

Förvaltningsportföljen utvecklades väl under året med ett antal bra nyuthyrningar och en fortsatt hög uthyrningsgrad. Indexjusteringen av hyror från januari 2024 kommer stärka vår intjäning med närmare 30 Mkr. Det blir viktigt under det kommande året att följa portföljen och hyresgästerna mot bakgrund av en utmanande konjunktur. Genova har en stabil fastighetsportfölj med tonvikt på Storstockholm och Uppsala-regionen där över 60 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruhandel med en snitthyra om cirka 1 500 kr per kvm.

## Investeringar

Vi fortsatte under året att investera i hållbar nyproduktion för att driva lönsam framtida tillväxt. Under 2024 färdigställer vi närmare 400 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning med en årshyra om cirka 46 Mkr, 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. Vi kommer fortsätta att prioritera arbete med detaljplaner i vår byggrättsportfölj, vilket kommer skapa betydande värden för Genova som vi avser realisera antingen genom egen projektutveckling eller via avyttringar av byggrätter.

# GENOVA

Vårt dotterföretag Järngrinden hade en fin utveckling under året som bidragit positivt till Genovas intjäning. Ett antal bostadsprojekt färdigställdes och frånträdde 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 förväntad sänkning av styrräntan under det kommande året finns förutsättningarna för en vändning uppåt i förvaltningsresultat för Genova. Vi kommer fortsätta investera i lönsam projektutveckling utifrån våra byggrätter med låga ingångsvärden och i lägen där det finns 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.

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*

## **För ytterligare information, vänligen kontakta:**

VD, Michael Moschewitz, telefon 070-713 69 39, [michael.moschewitz@genova.se](mailto:michael.moschewitz@genova.se)

## **Om Genova**

Genova Property Group AB (publ) är ett modernt och personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på Storstockholm och Uppsala. Per den 31 december 2023 ägde bolaget fastigheter till ett värde om cirka 9,9 miljarder kronor och en uthyrbar yta om cirka 360 000 kvm samt innehade cirka 8 800 bostads-byggrätter. Genovas aktie är sedan 2020 upptagen till handel på Nasdaq Stockholm.

Denna information är sådan information som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 februari 2024 kl. 08.00 CET.

**Genova** – Smålandsgatan 12 – 111 46 Stockholm – [www.genova.se](http://www.genova.se)