

GENOVA



Delårsrapport januari–juni / **2018**



Perioden i sammandrag

Kvartalet april–juni 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 31 Mkr (27)
- Rörelseresultatet uppgick 73 Mkr (57)
- Resultat efter skatt uppgick till 58 Mkr (46)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,89 kr (0,68)

Perioden januari–juni 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 63 Mkr (53)
- Rörelseresultatet uppgick 98 Mkr (89)
- Resultat efter skatt uppgick till 88 Mkr (75)
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,25 kr (1,05)

Nyckeltal

Tkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017
Hyresintäkter	31 488	27 388	62 637	52 506	108 468
Resultat från bostadsproduktion	33 600	14 800	43 700	34 800	62 000
Rörelseresultat	73 009	56 636	98 298	88 523	146 056
Förvaltnings- och projekteringsfastigheter	2 244 919	1 796 340	2 244 919	1 796 340	1 827 120
Eget kapital	980 765	971 258	980 765	971 258	1 008 172
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 164 994	897 124	1 164 994	897 124	945 262
Soliditet, %	36	39	36	39	39
Belåningsgrad, %	57	56	57	56	66
Antal sålda bostäder	12	19	13	72	98

För en fullständig nyckeltalstabell, se sid 20.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Tillträtt fastigheter till ett värde av 252 Mkr och med ett årligt hyresvärde om cirka 17 Mkr.

Tecknat nya hyresavtal för 19 500 kvm med årliga hyresvärden på cirka 32 Mkr och med totala kontraktvärden om cirka 490 Mkr.

Framgångsrik relansering och försäljning av projektet Liljegatan 1 med byggstart under Q3 2018.

- I april tillträdde fastigheterna Mackmyra 20:18 och i Mackmyra 20:19 i Valbo utanför Gävle. Fastigheterna förvärvades i december 2017 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 64 Mkr.

- I april tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 1 700 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Popup Padel AB. Hyresavtalet löper i 3,5 år med en årshyra om cirka 1 Mkr.

- I april tecknades hyresavtal med Sungard Availability Services om 2 100 kvm i fastigheten Lillsätra 2 i Stockholm med ett hyresvärde om cirka 2,6 Mkr och en löptid på 10 år.

- I april förlängdes och utökades hyresavtalet i 15 år med Uppsala Läns Landsting för Folktandvårdens räkning avseende 1 500 kvm i fastigheten Lut-hagen 13:2 i Uppsala (Seminariet) med ett årligt hyresvärde om cirka 2,7 Mkr.

- I april relanserades framgångsrikt projektet Liljegatan 1 i Uppsala där tre hus kommer uppföras om totalt 48 lägenheter. Totalt 15 bostäder har sålts hittills, motsvarande drygt 60 procent av den första etappen. Byggstart av projektet kommer att ske under tredje kvartalet 2018.



I Norrtälje är hyresavtal tecknade på 15 år avseende uppförande av ett äldreboende och en förskola om totalt cirka 7 100 kvm med ett bedömt hyresvärde om cirka 15 Mkr på årsbasis. Planerad byggstart under 2019. Visionen är ett generationsboende med förskola, äldreboende och flerfamiljshus i en integrerad landskapsdesign.

- I maj tillträdde fastigheten Veddesta 5:12 i Järfälla, Stockholm. Fastigheten förvärvades i mars 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 188 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt.
- Under kvartalet tecknades hyresavtal med Norlandia avseende nybyggnadsprojekt i Knivsta respektive Norrtälje för uppförande av äldreboenden och förskolor.
Hyresavtalen i Knivsta omfattar 5 000 kvm för uppförande av ett äldreboende och en förskola med ett bedömt hyresvärde om cirka 9,5 Mkr på årsbasis och med löptider på 20 år för äldreboendet och 15 år för förskolan.
- Planerad byggstart under tredje kvartalet 2018 med planerat färdigställande under fjärde kvartalet 2019.
I Norrtälje är hyresavtal tecknade på 15 år avseende uppförande av ett äldreboende och en förskola om totalt cirka 7 100 kvm med ett bedömt hyresvärde om cirka 15 Mkr på årsbasis. Planerad byggstart under 2019.
- Under kvartalet har 12 bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om 60 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.
- I juli tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 2 100 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Tolga Food AB. Hyresavtalet löper i fem år med en årshyra på cirka 1,1 Mkr.
- Under augusti lämnade Myr Ullhammar sin tjänst som chef för projektutveckling. VD Michael Moschewitz tar över ansvaret tills vidare.

VD-kommentar

Genova redovisar ett starkt andra kvartal med förbättrat resultat från såväl förvaltning som bostadsproduktion. Vi fortsatte att växa och stärka den långsiktiga intjäningsförmågan genom förvärv med intressanta möjligheter och genom flera nya hyresavtal. Samtidigt hade vi en framgångsrik säljstart i vårt nylanserade bostadsprojekt i Uppsala. Den positiva utvecklingen inom båda verksamhetsbenen ser vi som ett styrkebesked och en stabil bas för Genovas fortsatta tillväxt. En tillväxt som i ökande grad kommer att komma från fastigheter i form av hyresrätter och samhällsfastigheter som vi själva utvecklar och långsiktigt förvaltar.



Michael Moschewitz, VD

"Projektutveckling av hyresrätter och samhällsfastigheter för långsiktig förvaltning är en viktig och växande del av Genovas verksamhet"

DEN VÄXANDE PORTFÖLJEN av kommersiella fastigheter i främst Storstockholms- och Uppsalaregionerna är kärnan i Genovas verksamhet. En stabil intjäning från fastighetsbeståndet utgör grunden för finansiering av ytterligare fastighetsförvärv och projektutveckling framåt, något som är viktigare än någonsin i rådande fastighetsmarknad med en större försiktighet i utlåningen hos bankerna. Under första halvåret förvärvade vi fastigheter för närmare 500 Mkr, främst i Stockholmsområdet samt i Gävle. Det är fastigheter i bra lägen med potential att både förädlas för uthyrning och att på sikt utvecklas till byggrätter för framtida projekt. Vi har under våren även genomfört framgångsrika uthyrningar; totalt tecknades hyresavtal om närmare 20 000 kvm med ett totalt kontraktsvärde om cirka 490 Mkr. Det större fastighetsbeståndet och nytecknade hyreskontrakt stärker vår intjäningsförmåga som nu överstiger 100 Mkr på rullande 12 månader.

Projektutveckling av hyresrätter och samhällsfastigheter för långsiktigt ägande är en viktig och växande del av Genovas verksamhet i en marknad där vi ser att efterfrågan inom dessa kategorier ökar. Till hösten påbörjar vi byggnation av ett äldreboende och en förskola i Knivsta som Genova kommer att kvarstå som långsiktig ägare till. Det är stabila verksamheter med hyresavtal som genererar ett starkt underliggande kassaflöde. På samma sätt kommer Genovas första hyresrätter i egen regi, som vi planerar att byggstarta 2019, att bidra till en ökad långsiktig intjäning.

VÅR BOSTADSUTVECKLING av bostadsrätter har utvecklats väl trots en utmanande bostadsmarknad. I april relanserade vi bostadsprojektet Liljegatan 1 i Fålhagen i centrala Uppsala efter vissa anpassningar för att tydligare motsvara vad kunderna efterfrågar. Detta gav resultat; försäljningsgraden överstiger 60 procent av första etappen och projektet kommer därmed att påbörjas under andra halvåret. På samma sätt har vårt andra projekt i Uppsala, Botanikern, nått en stark försäljningsgrad. Vi är förstas mycket glada över det intresse vi möter för våra bostadsrättsprojekt och att vi kan ta dessa vidare. Vi följer marknadsutvecklingen noga för att bedöma förutsättningarna för de av våra projekt som ligger i planeringsstadiet. Genovas styrka är att vi med en trygg intjäning och en byggrättsportfölj, baserad på befintliga kassaflödesgenererande fastigheter, har en flexibilitet i vår projektutveckling. Vi kan välja att avvakta med att realisera planerade projekt alternativt att styra om bostadsrättsprojekt till hyresrätter eller samhällsfastigheter för att möta rådande marknadssituation.

Inför andra halvåret 2018 ser vi intressanta affärsmöjligheter för Genova. För detta står vi starkt rustade med god likviditet och solid balansräkning, men för att ytterligare stärka vår finansiella beredskap avser vi utvärdera möjligheten att utöka vårt befintliga obligationslån. Härigenom skapas goda förutsättningar för att uppfylla vår ambition och vårt mål att fördubbla vår förvaltningsportfölj, både genom förvärv och egen utveckling, från dagens 2 400 Mkr till 5 000 Mkr år 2020.

Michael Moschewitz, VD

GENOVA

ETT MODERNT OCH PERSONLIGT FASTIGHETSBOLAG MED PASSION FÖR DESIGN OCH ARKITEKTUR



Förvaltningsfastigheter

Genova står för trygghet och långsiktighet. Det innebär både hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna.

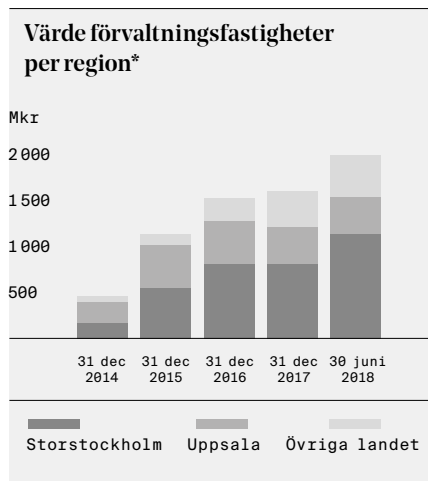
Stadsutveckling

Genova utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med moderna bostäder och ett brett utbud av service.

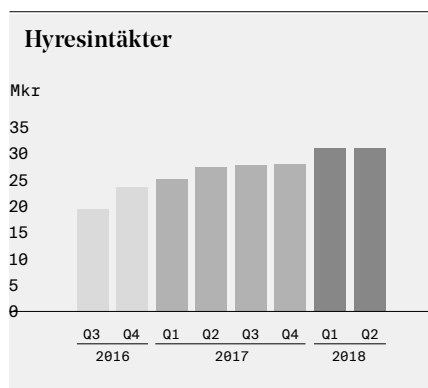
Bostadsproduktion

Genova utvecklar bostäder med både design och funktion. Vi bygger hus för människor; hus som väcker nyfikenhet och gör vardagspusslet lättare.

Genova i korthet



Genova Property Group – Genova – är ett modernt och personligt fastighetsbolag med passion för design och nyskapande arkitektur. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på Storstockholm och Uppsala.



2006 GRUNDAS Genova Property Group, Genova, då som ett fastighetsbolag med en mindre fastighetsportfölj. Sedan dess har ett stabilt och diversifierat bestånd av förvaltningsfastigheter i attraktiva lägen byggts upp via förvärv och egen produktion, i dag med ett fastighetsvärde om cirka 2 000 Mkr exklusive pågående nyanläggningar.

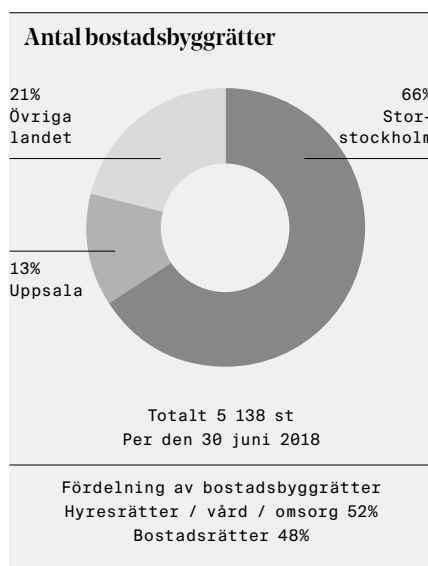
Med stabila kassaflöden från fastighetsportföljen finns en solid och trygg grund för finansiering av projektutveckling av bostäder och samhällsfastigheter – de områden av nyproduktion som Genova har specialiserat sig på. Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och projektutveckling. Verksamheten bedrivs inom de två områdena Fastighetsförvaltning och Bostadsproduktion, med huvudsaklig geografisk inriktning på Storstockholm och Uppsala.

Genova Bostadsproduktion

GENOVA UTVECKLAR unika bostäder och hyresrätter i attraktiva lägen. Hem som är vackrare, mer personliga och har en högre komfort än dagens många standardlösningar. Därtill arbetar Genova som samarbetspartner för Sveriges kommuner och landsting med målet att skapa flexibla helhetslösningar för olika former av vård- och omsorgsbostäder. Idag har Genova en byggrättsportfölj om cirka 5 100 planerade bostäder.

Genova förvaltningsfastigheter

GENOVA ÄGER och förvaltar långsiktigt det egna fastighetsbeståndet av kommersiella fastigheter och kompletterar löpande med nya attraktiva fastigheter via förvärv eller egen produktion. Fastighetsbeståndet präglas av stabila hyresgäster inom såväl offentlig sektor som privat verksamhet, exempelvis dagligvaruhandel, och en aktiv förvaltning.



2 245 Mkr

Fastighetsvärde¹

5 138

Bostadsbyggrätter

88 Mkr

Periodens resultat

57 %

Belåningsgrad²

36 %

Soliditet

Vision

Att vara det självklara valet inom fastighets- och bostadsproduktion för kunder som värdesätter engagemang, kvalitet, arkitektur och design.

Affärsidé

Genova ska förvärva, utveckla och förvalta moderna och attraktiva kommersiella fastigheter och bostäder med fokus på Storstockholm och Uppsala.

Mål

Genova ska på såväl kort som lång sikt sträva efter att upprätthålla stabila underliggande finanser med målet att utveckla och växa verksamheten. Fokus i respektive investering ska alltid kännetecknas av goda vinstmarginaler för att kunna generera en stark underliggande lönsamhet för koncernen över tid. Styrelsen i Genova har fastställt operationella samt finansiella mål för verksamheten.

Verksamhetsmål

Bostadsproduktion

- Fram till utgången av 2018 nå en årlig produktionstakt om 500 bostäder om året och inneha minst 5 000 bostadsbyggrätter.
- Fram till utgången av 2020 nå en årlig produktionstakt om 1 000 bostäder om året och inneha minst 10 000 bostadsbyggrätter.

Per den 30 juni 2018 uppgick årlig produktionstakt till cirka 275 bostäder och antalet bostadsbyggrätter uppgick till 5 138.

Projektmarginal

- Hyresrätter: Projektmarginal om minst 15 procent.
- Bostadsrätter: Projektmarginal om minst 20 procent.

Förvaltningsfastigheter

- Fram till utgången av 2018 nå en förvaltningsportfölj om minst 3 000 Mkr.
- Fram till utgången av 2020 nå en förvaltningsportfölj om minst 5 000 Mkr.

Per den 30 juni 2018 uppgick förvaltningsportföljen till cirka 2 400 Mkr, inklusive pågående nyanläggningar och fastigheter ägda via joint ventures.

Finansiella mål

- Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

Per den 30 juni 2018 uppgick soliditeten till 36 procent.

- Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

Per den 30 juni 2018 uppgick belåningsgraden till 57 procent².

Utdelningspolicy

- Långsiktigt mål är att utdelningen på stamaktierna ska uppgå till mellan 20–50 procent av resultat efter skatt, justerat för orealiserade värdeförändringar samt efter utdelning till preferensaktieägarna.

1) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar.

2) Inkluderar obligationslån.

Koncernens utveckling

Genova redovisar ett stabilt kvartal med ökade hyresintäkter från ett växande fastighetsbestånd med positiva värdeförändringar. Samtidigt ökar intäkterna från produktionen av bostäder i pågående projekt och från en lyckad relansering av det nya projektet Liljegatan 1.

"Hyresintäkterna under kvartalet uppgick till 31 Mkr (27) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj."

Rörelsens intäkter

KVARTALET APRIL–JUNI 2018
Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 66 Mkr (54). Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 34 Mkr (15), hyresintäkter i förvaltningsportföljen samt från resultat från andelar i joint ventures om 1 Mkr (12). Ökningen av intäkter från försäljning i pågående bostadsprojekt är en följd av relanseringen av projektet Liljegatan 1, ökad försäljning under kvartalet samt en engångseffekt av ändrade redovisningsprinciper om cirka 17 Mkr¹. Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen. Hyresintäkterna uppgick till 31 Mkr (27) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

DELÅRSPERIODEN JANUARI–JUNI 2018
Koncernens intäkter uppgick under perioden till 108 Mkr (100). Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 44 Mkr (35), hyresintäkter i förvaltningsportföljen samt från resultat från andelar i joint ventures om 2 Mkr (12). Ökningen av intäkter från försäljning i pågående bostadsprojekt är en följd av relanseringen av projektet Liljegatan 1, ökad försäljning under perioden samt en engångseffekt av ändrade redovisningsprinciper om cirka 17 Mkr¹. Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen. Hyresintäkterna uppgick till 63 Mkr (53) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Rörelsens kostnader

KVARTALET APRIL–JUNI 2018
Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till –16 Mkr (–14) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till –9 Mkr (–7) där ökningen främst avser ett växande fastighetsbestånd. Övriga externa kostnader uppgick till –3 Mkr (–4).

DELÅRSPERIODEN JANUARI–JUNI 2018
Koncernens kostnader uppgick under perioden till –33 Mkr (–29) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till –18 Mkr (–15) där ökningen främst avser ett växande fastighetsbestånd. Övriga externa kostnader uppgick till 8 Mkr (–8).

Rörelseresultat

KVARTALET APRIL–JUNI 2018
Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 73 Mkr (57). Ökningen härrör från högre intäkter under kvartalet jämfört med föregående år som en konsekvens av ökad försäljning av bostäder och ökad intjäning i förvaltningsportföljen. Värdeförändringar har medfört en positiv resultateffekt om 23 Mkr (17).

DELÅRSPERIODEN JANUARI–JUNI 2018
Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 98 Mkr (89). Ökningen härrör från högre intäkter under kvartalet jämfört med föregående år som en konsekvens av ökad försäljning av bostäder och ökad intjäning i förvaltningsportföljen. Värdeförändringar har medfört en positiv resultateffekt om 23 Mkr (17).

¹) se avsnittet om Redovisningsprinciper på sid 17.



Finansiella intäkter och kostnader

DELÅRSPERIODEN JANUARI–JUNI 2018

Koncernens finansiella intäkter uppgick under delårsperioden till 9 Mkr (1) vilket förklaras i huvudsak av positiva valutakurseffekter. Koncernens finansiella kostnader uppgick under samma period till -23 Mkr (-15) och hänför sig framförallt till en större balansomslutning med fler förvaltningsfastigheter och projekt samt till det emitterade obligationslånet under det andra kvartalet 2017. De finansiella kostnaderna ska ses i förhållande

till att de räntebärande skulderna ökade under perioden från 1 245 Mkr till 1 450 Mkr inklusive obligationslånet.

Investeringar och kassaflöde

DELÅRSPERIODEN JANUARI–JUNI 2018

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 383 Mkr (-24), där förändringen främst är en effekt av reglering av fordringar på bostadsrättsföreningar. Dessa fordringar har reglerats i samband med inflyttningar under

första halvåret 2018. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -380 Mkr (-122) vilket huvudsakligen förklaras av genomförda förvärv och försäljningar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 90 Mkr (313) som ett resultat av ökad belåning i samband med förvärv samt lämnad utdelning. Sammantaget ökade likvida medel från 87 Mkr till 180 Mkr. Total tillgänglig likviditet uppgick till 230 Mkr och i det ingår en utnyttjad checkkredit om 50 Mkr.

Genova Förvaltningsfastigheter

Genova äger och förvaltar en växande portfölj av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på Storstockholm och Uppsala. Sedan starten 2006 har bolaget varit aktivt på fastighetsmarknaden med ett flertal framgångsrika fastighetstransaktioner. Beståndet växer också genom att Genova utvecklar och bygger för egen förvaltning och uthyrning. Parallellt har fastighetsportföljen utvecklats väl genom nyuthyrningar, omförhandlingar samt investeringar med förbättrade resultat och värden.

Under och efter delårsperioden har Genova tillträtt fastigheter till ett värde av cirka 455 Mkr och med ett årligt hyresvärde om cirka 34 Mkr. Under perioden har också nya hyresavtal tecknats för 19 500 kvm med årliga hyresvärden på cirka 32 Mkr och med totala kontraktsvärden om cirka 490 Mkr.

Utveckling under och efter kvartalet april–juni 2018

Förvärv

I APRIL tillträdde fastigheterna Mackmyra 20:18 och Mackmyra 20:19 i Valbo utanför Gävle. Fastigheterna förvärvades i december 2017 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 64 Mkr.

I maj tillträdde fastigheten Veddesta 5:12 i Järfälla, Stockholm. Fastigheten förvärvades i mars 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 188 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt.

Uthyrning

I APRIL tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 1 700 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Popup Padel AB som avser driva padelverksamhet i fastigheten. Hyresavtalet löper i 3,5 år med en årshyra om cirka 1 Mkr.

Vidare tecknades i april ett hyresavtal om cirka 5 000 kvm i Knivsta med Norlandia för uppförande av ett äldreboende och en förskola. Marken förvärvades under 2015 och byggstart är planerad till tredje kvartalet 2018 med planerat färdigställande under fjärde kvartalet 2019. Hyresvärdet bedöms till cirka 9,5 Mkr på årsbasis och fördelar sig på en 20-årig löptid för äldreboendet och 15 år avseende förskolan. Hyresavtalet med Norlandia är villkorat av bygglov.

I maj tecknade Genova ytterligare ett hyresavtal med Norlandia om cirka 7 100 kvm i Norrtälje för uppförande av ett äldreboende med 80 platser och en förskola för cirka 120 barn. Hyresvärdet bedöms till cirka 15 Mkr på årsbasis och hyresavtalet löper på 15 år för både äldreboendet och förskolan. Fastigheten Handelsmanen 1 i Norrtälje förvärvades under andra

halvåret 2016. Hyresavtalet är villkorat av ändring av detaljplanen och byggstart är planerad under 2019.

Genova har därutöver tecknat hyresavtal om cirka 3 600 kvm med ett årligt hyresvärde om närmare 5,3 Mkr och med löptider på 10 respektive 15 år i Stockholm och Uppsala. Det gäller fastigheten Lillsätra 2 i Stockholm där Sungard Availability Services förlängt hyresavtal om närmare 2 100 kvm fram till 2028 med ett årligt hyresvärde om cirka 2,6 Mkr samt fastigheten Luthagen 13:2 i Uppsala där Uppsala Läns Landsting för Folk tandvårdens räkning utökat och förlängt hyresavtal om cirka 1 500 kvm fram till 2033 med ett årligt hyresvärde om cirka 2,7 Mkr.

I juli skedde ytterligare en uthyrning i fastigheten Viby 19:3 där Tolga Food AB hyr cirka 2 100 kvm under fem år med en årshyra på cirka 1,1 Mkr.

Investeringar

Under delårsperioden genomfördes investeringar i fastighetsportföljen om cirka 12 Mkr.

Fastighetsbeståndet

VID KVARTALET UTGÅNG hade Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 32 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 2 000 Mkr fördelat på cirka 130 000 kvm. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala. Vid utgången av delårsperioden hade Genova cirka 170 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på cirka 5,4 år. De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala musikklasser samt HOOM

Home & Hotel AB som tillsammans stod för cirka 29 procent av hyresintäkterna.

Genova redovisar också pågående nyanläggningar om 222 Mkr. Nyanläggningarna avser projekt i Knivsta (vårdboende och förskola) och Palma, Mallorca, (hotell) som färdigställda kommer att fortsätta ägas och förvaltas av Genova. För samtliga projekt finns tecknat långa hyreskontrakt med årliga hyresvärden på totalt cirka 25 Mkr. Färdigutvecklade värden uppgår till närmare 500 Mkr. Byggstarter för projekten sker under 2018/2019 med planerat färdigställande 2019/2021.

Joint Ventures

Genova äger 50 procent av andelarna i tre olika joint ventures tillsammans med Fastator, Redito respektive Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt fyra fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 402 Mkr varav Genovas andel uppgår till 201 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Samtliga fastigheter, som idag är uthyrda, innehåller cirka 500 byggrätter för framtida utveckling av bostäder.

Bedömd intjäningskapacitet

BEDÖMD INTJÄNING för Genovas förvaltningsportfölj uppgick vid rapporteringstillfället till drygt 101 Mkr på rullande 12-månadersbasis. Se tabell på nästa sida. Med hänsyn tagen till andelar i joint ventures bedöms aktuell intjäning öka till drygt 108 Mkr. Pågående nyanläggningar kommer i takt med färdigställande att stärka intjäningskapaciteten med cirka 25 Mkr.

"Vid kvartalets utgång hade Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 32 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 2 000 Mkr fördelat på cirka 130 000 kvm."

Bedömd intjäningskapacitet förvaltningsfastigheter*

Tkr	
Hyresvärde	150 578
Vakans	-16 191
Hyresintäkter	134 387
Drift- och underhållskostnader	-28 136
Fastighetsskatt	-4 951
Totala fastighetskostnader	-33 087
Driftnetto	101 300

* Inkluderar tillträdda förvärv

Översikt Förvaltningsfastigheter per den 30 juni 2018

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde, Mkr	Bokfört värde per kvm, Kr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde per kvm, Kr	Uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Direktavkastning, %
Storstockholm	15	75 191	1 138	15 125	86 031	1 144	85	52 569	4,7
Uppsala	7	17 988	400	22 234	27 113	1 507	94	20 643	5,1
Övriga landet	10	36 662	452	12 325	37 434	1 021	96	28 088	6,2
Totalt	32	129 841	1 990	15 320	150 578	1 160	89	101 300	5,1

Fastighetsförvärv under 2018

Fastighetsnamn	Kommun	Hyresvärde, Mkr	Underliggande fastighetsvärde, Mkr	Tillträde
Brynjan 5	Huddinge	3	37	Q1 2018
Instrumentet 2	Stockholm	14	166	Q1 2018
Mackmyra 20:18, 20:19	Gävle	6	64	Q2 2018
Veddesta 5:12	Järfälla	11	188	Q2 2018
Totalt		34	455	

Genova Bostadsproduktion

Genova har lång erfarenhet av att utveckla attraktiva bostäder där ambitionen är att vara en bostadsutvecklare som levererar det lilla extra – med fokus på detaljer och stor noggrannhet i val av läge. Genovas byggrättsportfölj har tonvikt på hyresrätter och samhällsfastigheter vilket innebär att fortsatt tillväxt kommer att kännetecknas av egen produktion för långsiktigt ägande och förvaltning med starkt intjäningskapacitet.



Liljegatan 1, Uppsala

Försäljningen av projektet Botanikern i Uppsala fortsätter där försäljningsgraden i de första två etapperna uppgår till drygt 90 procent.

Under kvartalet har färdigställande och inflyttningar fortsatt i Brf Balneum i Gröndal, Stockholm. Fastigheten kommer att vara färdigställd och helt inflyttad under sensommaren 2018. Inflyttningarna medför ett väsentligt nettoinflöde av likvida medel, totalt cirka 400 Mkr under 2018, vilket möjliggör investeringar i kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter.

Per den 30 juni 2018 hade Genova 275 bostäder i pågående produktion.

Under andra halvåret 2018 påbörjas byggstart av ett vårdboende och förskola i Knivsta samt av ett hotell i Palma. Dessa projekt kommer färdigställda att ägas och förvaltas av Genova.

Per den 30 juni 2018 värderade Newsec koncernens byggrättsportfölj med utgångspunkt att detaljplan vunnit laga kraft för respektive projekt. Med utgångspunkt från denna värdering beräknas övervärdet i koncernens byggrättsportfölj per 30 juni 2018 uppgå till cirka 1 100 Mkr oaktat framtida exploateringsvinster.

Utveckling under och efter kvartalet april–juni 2018

I APRIL RELANSERADES framgångsrikt projektet Liljegatan 1 i Uppsala. I det centralt belägna Fålhagen kommer Genova uppföra tre vackra hus med totalt 48 bostadsrätter. En anpassning av projektet har genomförts under året utifrån förändrade marknadsförutsättningar. Den nya planeringen av projektet har varit lyckad då totalt 15 bostäder sålts sedan lanseringen, motsvarande drygt 60 procent av första etappen.

Byggrättsportföljen

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN hänför sig i huvudsak till egenutvecklade förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde där Genova tillsammans med kommuner arbetar för att möjliggöra utveckling från kommersiell yta till bostäder. Utöver detta har portföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt via erhållna markanvisningar. Per den 30 juni 2018 uppgick Genovas byggrättsportfölj till 5 138 byggrätter fördelat på cirka 52 procent hyresrätter, vård- och omsorgsboenden, som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 48 procent bostadsrätter.

Bostadsprojekt per den 30 juni 2018

Projekt	Kommun	Kategori	Planerad start	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Area (m²) ⁵	Status Detaljplan	Fas					Sålt/Uthyr
								Förvärv	Planering	Utveckling	Produktion	Inflytning	
Balneum	Stockholm	Brf	2015	2018	135	14 250	●	●	●	●	●	●	100%
Botanikern	Uppsala	Brf	2017	2019	133	9 193	●	●	●	●	●	●	91% ²
Liljegatan 1	Uppsala	Brf	2018	2019/2020	48	5 295	●	●	●	●	●	●	63% ³
Knivsta Vrå 1:392 (A)	Knivsta	HR	2018	2020	55	4 688	●	●	●	●	●	●	
Knivsta Vrå 1:392 (B)	Knivsta	V, F	2018	2019	54	5 629	●	●	●	●	●	●	100%
Hotel Nobis	Palma	Hotell	2018	2020	35	2 000	●	●	●	●	●	●	100%
Hotel Can Oliver	Palma	Hotell	2019	2020/2021	50	3 300	●	●	●	●	●	●	100%
Luthagen	Uppsala	Brf	2019	2021	35	1 688	●	●	●	●	●	●	
Handelsmannen 1	Norrköping	V, F, HR	2019	2021	272	16 000	●	●	●	●	●	●	
Handelsmannen 1	Norrköping	Brf	2019	2021	100	10 000	●	●	●	●	●	●	
Knivsta centrum ¹	Knivsta	Brf, HR	2019	2021	150	12 500	●	●	●	●	●	●	
Viby 19:3 ⁴	Upplands-Bro	HR, V, F	2020	Från 2022	1 800	120 000	●	●	●	●	●	●	
Ekeby	Uppsala	Brf	2020	2022	91	9 408	●	●	●	●	●	●	
Jaktvarvet	Nacka	Brf	2020	2022	90	9 660	●	●	●	●	●	●	
Nacka Sicklaön 37:45	Nacka	Brf	2020	2022	120	14 000	●	●	●	●	●	●	
Sala-Backe	Uppsala	Brf	2020	2023	90	8 700	●	●	●	●	●	●	
Gulmäran 7 ¹	Borås	HR	2020	2023	175	15 000	●	●	●	●	●	●	
Gulmäran 7 ¹	Borås	V, F	2020	2023	35	5 000	●	●	●	●	●	●	
Sunnersta	Uppsala	Brf	2021	2023	36	4 980	●	●	●	●	●	●	
Nacka Sicklaön 386:6 ¹	Nacka	Brf	2021	2023	150	12 500	●	●	●	●	●	●	
Kryddgården 6:3	Enköping	Brf	2021	2023	200	19 000	●	●	●	●	●	●	
Kryddgården 6:3	Enköping	HR, V, F	2021	2023	200	19 000	●	●	●	●	●	●	
Nordanvinden 3	Lund	Brf	2021	2023	200	15 000	●	●	●	●	●	●	
Runö 7:84	Åkersberga	Brf	2022	2024	175	15 000	●	●	●	●	●	●	
Gustavshem	Lund	Brf	2023	2025	60	6 000	●	●	●	●	●	●	
Gåshaga	Lidingö	Brf	2025	2030	600	40 000	●	●	●	●	●	●	
Rivan	Lund	Brf	2030	2032	50	4 500	●	●	●	●	●	●	
Total					5 138	402 291							

1) Ägs till 50 procent och avser Genovas andel i projektet

2) Avser etapp 1 & 2

3) Avser etapp 1

4) Produceras i etapper

5) Ljus BTA

Definitioner

B=Bostäder

HR=Hyresrätter

H=Hotell

V=Vård- och omsorgsboende

F=Förskola

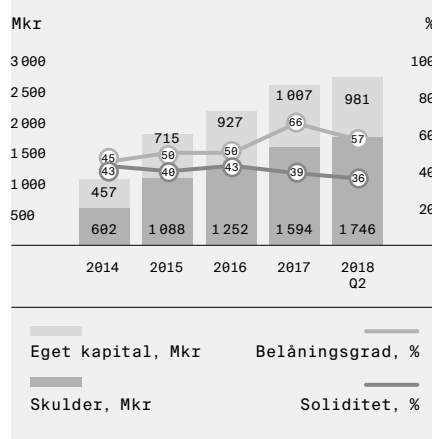
● = Lagakraftvunnen detaljplan

● = Detaljplan ej vunnit laga kraft

Finansiering

Genova har en fortsatt god likviditet, stabil balansräkning och följer sina finansiella mål inför den fortsatta expansionen med fokus på förvärv av kassaflödesgenererande fastigheter kombinerat med utveckling av hyres- och samhällsfastigheter för egen förvaltning.

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder

VÄRDET på koncernens fastigheter och projekt uppgick per den 30 juni 2018 till cirka 2 245 Mkr. Koncernen hade per den 30 juni 2018 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 1 450 Mkr (1 237) vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 57 (56) procent justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,2 procent (2,9 procent, inklusive obligationslånet) per den 30 juni 2018 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 36 (39) procent.

Inflyttningar i färdigställda projekt under 2018 har stärkt likviditeten och sänkt belåningsgraden.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 30 juni 2018 till 2,8 år. Kreditförfallostrukturen framgår av tabellen till vänster. Under första kvartalet tecknade Genova avtal om ett räntetak (cap) som begränsar den underliggande räntan till 2 procent för totalt 300 Mkr av låneportföljen från och med 1 april 2018 med en fyraårig löptid. Vid periodens utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 30 juni 2018 uppgick till 1 165 Mkr (897) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befint-

liga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

I april 2017 genomförde Genova en emission av ett icke säkerställt obligationslån om 300 Mkr, inom en ram om 750 Mkr, på den nordiska marknaden med syfte att nyttjas för förvärv samt investeringar i befintligt bestånd. Obligationen som noterats på Nasdaq Stockholm löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 mån +5,75 procent. Under det första kvartalet 2018 återköpte Genova obligationer motsvarande 5 procent av det utestående lånet.

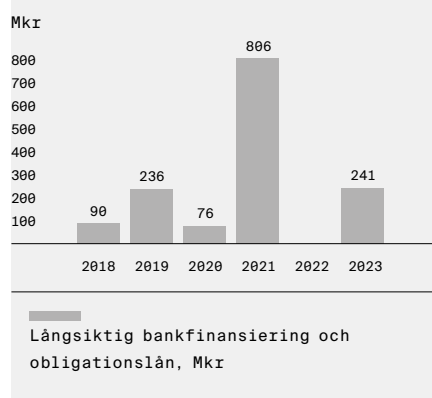
Pantbrev

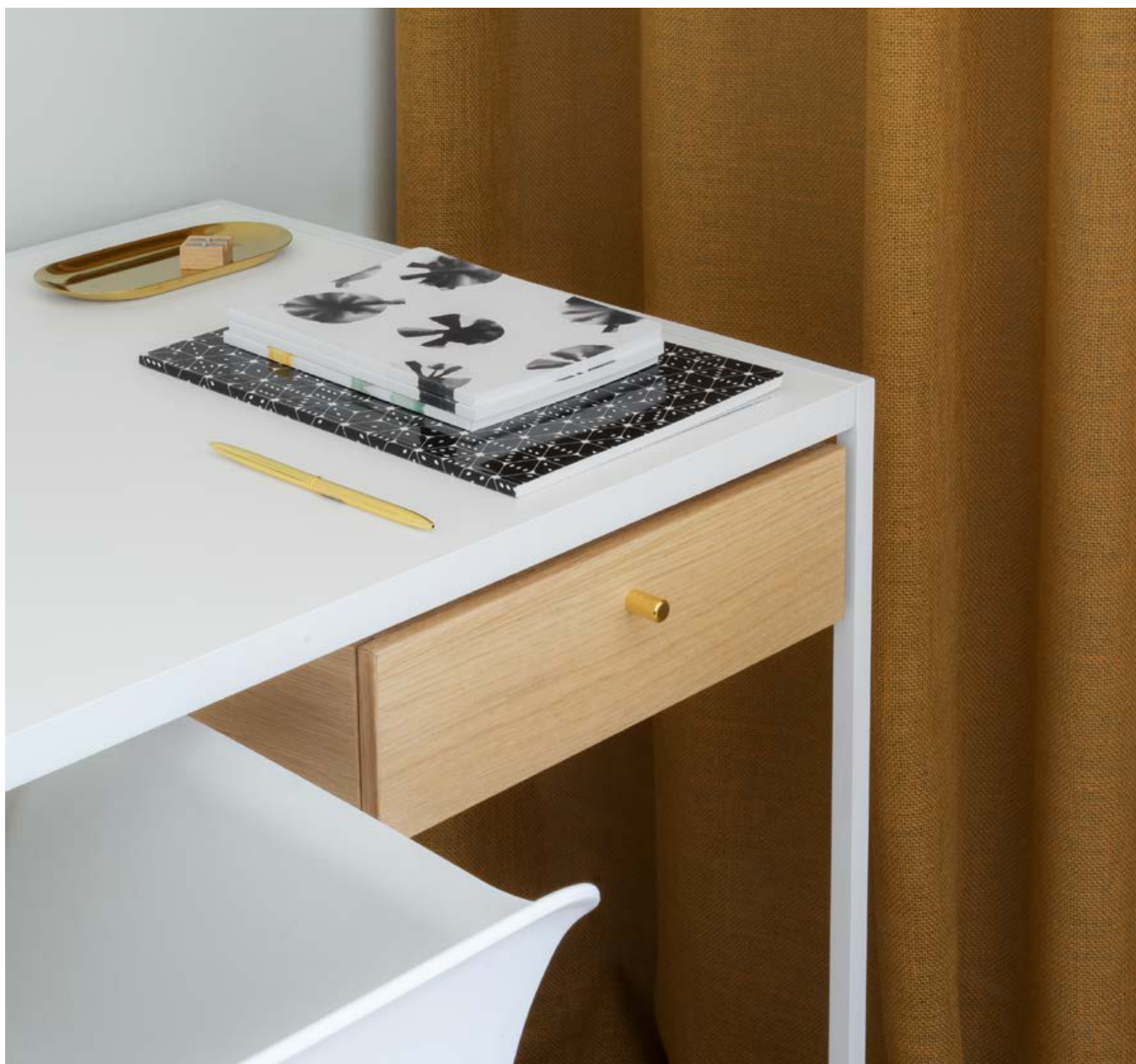
SAMTLIGA av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 1 164 Mkr per den 30 juni 2018, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 1 234 Mkr.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2018 till 981 Mkr (971) och soliditeten till 36 procent (39). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 57 procent (56).

Förfallostruktur





Borgensåtaganden

GENOVA har ingått borgensåtaganden för lån som beviljats av bank hänförliga till fastighetsportföljen och som upptagits av bolag inom koncernen. Det totala borgensåtagandet i moderbolaget uppgår till 1 788 Mkr och avser lån hänförliga till fastighetsägande dotterbolag, joint ventures samt bostadsrättsföreningar som i sin tur först och främst är säkerställda med pantbrev i fastigheter om totalt 1 922 Mkr.

Likviditet

KONCERNENS tillgängliga likviditet uppgick per den 30 juni 2018 till totalt 230 Mkr (278) och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr.

Övriga upplysningar

Ägarförhållanden och aktier

Genova Property Group har två aktieslag – stamaktier som är onoterade och ägda till 80 procent av Micael Bile genom Tranviks Udde AB, och till 20 procent av Andreas Eneskjöld genom Holocen AB, samt preferensaktier som sedan den 15 december 2015 är noterade på Nasdaq First North Premier. Genova hade vid periodens slut 1 271 preferensaktieägare.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som delas ut kvartalsvis. Kommande avstämningsdag för utdelningen på preferensaktier är den 20 november 2018.

Sista betalkurs för preferensaktien den 30 juni 2018 uppgick till 127,50 kronor.

Per den 30 juni 2018 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 53 000 000, varav 50 000 000 aktier utgjordes av stamaktier och 3 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier.

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under delårsperioden till 26 (19) varav 8 (7) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Under augusti 2018 lämnade Myr Ullhammar sin tjänst som chef för projektutveckling. VD Michael Moschewitz tar över ansvaret tills vidare.

Ägarfördelning per den 30 juni 2018

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	100 000	75,66	79,54
Andreas Eneskjöld (via bolag)	10 000 000	39 729	18,94	19,90
Avanza Pension	0	415 506	0,78	0,08
RBC Investor Services Bank SA	0	213 838	0,40	0,04
JRS Asset Management AB	0	212 213	0,40	0,04
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	126 752	0,24	0,03
Ålandsbanken	0	100 372	0,19	0,02
Mijesi Aktiebolag	0	81 750	0,15	0,02
Ernström Finans	0	75 000	0,14	0,01
UBS Switzerland /Clients account	0	65 000	0,12	0,01
EOJ 1933 AB	0	60 000	0,11	0,01
Peter Lindell	0	58 000	0,11	0,01
M2 Capital Management AB	0	55 684	0,11	0,01
Övriga	0	1 396 156	2,98	0,28
Total	50 000 000	3 000 000	100,00	100,00

Närståendetransaktioner

Genovas relationer med närstående framgår av not 35 i Genovas årsredovisning 2017. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under perioden jämfört med föregående år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Genova är som fastighetsägare och bostadsutvecklare beroende av att kunna erhålla finansiering till rimliga villkor, att hyresgäster kan betala hyror och att andra motparter fullgör sina plikter. Samtidigt påverkas bolaget av eventuella värdeförändringar på bolagets fastigheter. Verksamhet i fastighetssektorn är även i hög grad påverkad av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling,

produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera.

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2017 på sidorna 38-40.

Redovisningsprinciper

Genova tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Från och med 1 januari 2018 tillämpar Genova två nya standarder IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Genovas årsredovisning 2017, sidorna 71-76.

IFRS 9 ersatte IAS 39 from 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Övergången till IFRS 9 innebär inte några väsentliga effekter för Genova.

IFRS 15 ersatte IAS 11 och IAS 18 och tillhörande tolkningsmeddelanden från och med 1 januari 2018. Genovas intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter och intäkter från bostadsproduktion. Hyresintäkter omfattas inte av IFRS 15 utan av IAS 17 Leasingavtal.

Genova har i sina avtal om bostadsproduktion identifierat två löften till sina kunder, att överföra marken som bostaden ska upprättas på och att projektleda bostadsproduktionen. De två åtagandena är distinkta från varandra varvid dessa hanteras som två separata prestationsåtaganden. Transaktionspriset fördelas på de två prestationsåtagandena baserat på dess respektive fristående försäljningspris. Åtagandet att överföra marken till kunden ses som ett prestationsåtagande där kontrollen överförs vid en viss tidpunkt vilken har fastställts till kundens tillträdesdag. Följaktligen sker intäktsredovisningen av marken när prestationsåtagandet är fullgjort, vid en tidpunkt. För projektledningen överförs kontrollen allt eftersom Genova presterar, varvid intäkten redovisas över tid.

Finansiell kalender

Delårsrapport

januari–september 2018

23 november 2018

Bokslutskommuniké

januari–december 2018

22 februari 2019

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Michael Moschewitz, VD
e-post: michael.moschewitz@genova.se
mobil: 0707 13 69 39

Edvard Schéele, CFO
e-post: edvard.scheele@genova.se
mobil: 0703 99 69 90

Övergången till IFRS 15 har medfört principiella skillnader avseende intäktsredovisningen av markförsäljningen som tidigare ingick i den successiva vinstavräkningen. Enligt tidigare princip har den successiva vinstavräkningen baserats på en kombination av nedlagda kostnader (inputmetod) och försäljningsgrad (produktionsmetod). För att mäta förloppet mot ett fullständigt uppfyllande av prestationsåtagandet enligt IFRS 15 kan inte dessa metoder kombineras. Genova har då valt att basera modellen för successiva vinstavräkning enbart på nedlagda kostnader utan hänsyn till försäljningsgrad.

Sammantaget har denna förändring medfört att redovisade intäkter från bostadsproduktion under delårsperioden är cirka 17 Mkr högre jämfört med tidigare redovisningsprinciper.

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: Förvaltningsfastigheter och Bostadsproduktion. Rörelsesegmenten konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning.

Revisorernas granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelsens intygande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att kvartalsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 augusti 2018

Micael Bile, styrelseordförande

Knut Ramel, styrelseledamot

Jan Björk, styrelseledamot

Henrik Raspe, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD



I Genovas strävan efter hållbarhet och minimal miljöpåverkan är trähus ett självklart och naturligt steg. Jämfört med andra byggmaterial går det åt betydligt mindre energi vid produktionen, vilket leder till lägre koldioxidutsläpp. Och förutom att vara förnyelsebart och återvinningsbart har trä som byggmaterial en rad andra fördelar: Det är lättare än betonghus vilket inte kräver lika mycket grundläggning, vilket gynnar miljön. Det är också bättre och tystare att arbeta med för hantverkarna. Det organiska materialet ger också ett fantastiskt inomhusklimat.



Finansiell översikt och nyckeltal

Tkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter	31 488	27 388	62 637	52 506	108 468
Resultat från bostadsproduktion	33 600	14 800	43 700	34 800	62 000
Rörelseresultat	73 009	56 636	98 298	88 523	146 056
Periodens/Årets resultat	58 129	45 800	88 258	74 833	121 733
Avkastning på eget kapital, %	6,0	5,4	9,0	8,8	12,8
Balansomslutning	2 727 479	2 514 360	2 727 479	2 514 360	2 594 022
Förvaltnings- och projekteringsfastigheter	2 244 919	1 796 340	2 244 919	1 796 340	1 827 120
Eget kapital	980 765	971 258	980 765	971 258	1 008 172
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 164 994	987 124	1 164 994	897 124	945 262
Soliditet, %	36	39	36	39	39
Belåningsgrad, %	57	56	57	56	66
Uthyrbar yta kvm	129 841	116 253	129 841	116 253	115 761
Antal bostäder i pågående produktion	275	188	275	188	270
Antal sålda bostäder	12	19	13	72	98
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	5 138	5 066	5 138	5 066	5 218
Resultat per stamaktie, kr	0,89	0,68	1,25	1,05	1,59
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter	31 488	27 388	62 637	52 506	108 468
Resultat från bostadsproduktion	33 600	14 800	43 700	34 800	62 000
Övriga rörelseintäkter	84	-	155	869	1 202
Resultat från andelar i joint ventures	1 147	11 595	1 715	12 183	14 604
Summa rörelsen intäkter	66 319	53 782	108 207	100 357	186 274
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-8 701	-6 606	-18 423	-14 715	-29 392
Övriga externa kostnader	-4 194	-4 028	-8 076	-7 464	-14 364
Personalkostnader	-3 257	-3 546	-6 083	-6 520	-12 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-263	-195	-432	-364	-767
Summa rörelsens kostnader	-16 415	-14 375	-33 014	-29 063	-57 447
Värdeförändringar	23 105	17 229	23 105	17 229	17 229
Rörelseresultat	73 009	56 636	98 298	88 523	146 057
Finansiella intäkter	2 168	620	9 127	789	3 242
Finansiella kostnader	-11 651	-10 404	-23 061	-14 875	-34 971
Resultat från finansiella poster	-9 483	-9 785	-13 934	-14 087	-31 729
Resultat före skatt	63 526	46 851	84 364	74 436	114 326
Inkomstskatt	-5 397	-1 051	3 894	397	7 406
Periodens resultat	58 129	45 800	88 258	74 833	121 733
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	58 129	45 800	88 258	74 833	121 733
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	52 293	42 068	78 226	68 331	111 176
Innehav utan bestämmande inflytande	5 836	3 731	10 032	6 501	10 557
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	52 293	42 068	78 226	68 331	111 176
Innehav utan bestämmande inflytande	5 836	3 731	10 032	6 501	10 557
Resultat per stamaktie, SEK ¹	0,89	0,68	1,25	1,05	1,59
Antal stamaktier vid periodens utgång	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Antal utestående preferensaktier	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Genomsnittligt antal preferensaktier	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000

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

Koncernens balansräkning

Tkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 989 953	1 645 000	1 596 800
Pågående nyanläggningar	221 524	111 414	210 746
Inventarier	4 604	2 252	2 037
Uppskjutna skattefordringar	57 192	47 695	58 183
Onoterade aktier	1 352	1 352	1 352
Andelar i joint ventures	56 293	40 703	54 828
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	49 900	174 800	15 700
Övriga långfristiga fordringar	9 290	58 754	8 494
Summa anläggningstillgångar	2 390 108	2 081 969	1 948 139
Omsättningstillgångar			
Projekteringsfastigheter	33 442	39 927	19 574
Hysesfordringar och kundfordringar	856	320	221
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	-	-	186 300
Övriga fordringar	115 103	160 329	344 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 969	3 460	7 591
Likvida medel	180 001	228 354	87 405
Summa omsättningstillgångar	337 371	432 390	645 883
SUMMA TILLGÅNGAR	2 727 479	2 514 360	2 594 022

Tkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
EGET KAPITAL			
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital	530	530	530
Övrigt tillskjutet kapital	319 692	319 692	319 692
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	602 208	622 540	649 850
Innehav utan bestämmande inflytande	58 335	28 496	38 099
Summa eget kapital	980 765	971 258	1 008 172
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	1 026 821	839 449	807 367
Obligationslån	280 461	293 170	294 637
Övriga långfristiga skulder	2 655	2 756	2 756
Uppskjutna skatteskulder	151 161	141 460	144 925
Summa långfristiga skulder	1 461 098	1 276 835	1 249 685
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	138 173	57 676	137 894
Leverantörsskulder	39 304	27 281	43 414
Aktuella skatteskulder	2 272	3 835	3 753
Övriga skulder	44 920	118 176	91 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 947	59 301	59 703
Summa kortfristiga skulder	285 616	266 268	336 166
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 727 479	2 514 360	2 594 022

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående balans per 2017-01-01	530	319 692	584 698	904 921	22 239	927 157
Totalresultat						
Årets resultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			478	478	5 303	5 781
Utdelning			-46 500	-46 500		-46 500
Summa Transaktioner med aktieägare			-46 022	-46 022	5 303	-40 719
Utgående balans per 2017-12-31	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Ingående balans per 2018-01-01	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Totalresultat						
Periodens resultat			78 226	78 226	10 032	88 258
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			78 226	78 226	10 032	88 258
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			-10 120	-10 120	10 204	84
Utdelning			-115 750	-115 750		-115 750
Summa Transaktioner med aktieägare			-125 870	-125 870	10 204	-115 666
Utgående balans per 2018-06-30	530	319 692	602 208	922 428	58 335	980 765

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	98 298	88 523	146 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Återläggning av avskrivningar	432	364	767
- Övriga poster ej kassapåverkande	-68 520	-64 212	-93 833
Erhållen ränta	9 127	789	3 242
Erlagd ränta	-19 687	-12 230	-31 597
Betald skatt	9 640	4 489	4 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	29 290	17 723	29 029
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekteringsfastigheter	-17 985	-21 541	-1 188
Förändring kundfordringar	-635	65 403	237
Förändring övriga rörelsefordringar	415 610	-27 384	-150 712
Förändring leverantörsskulder	-4 110	-11 301	4 832
Förändring övriga rörelseskulder	-39 026	-46 919	-74 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 144	-24 020	-191 898
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar	-480 349	-159 985	-278 517
Investeringar i inventarier	-2 999	-30	-218
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	108 500	41 100	108 500
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-5 406	-2 540	-
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	36 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-380 254	-121 455	-133 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	281 400	395 280	482 626
Amortering av lån	-75 944	-51 847	-89 589
Lämnad utdelning	-115 750	-30 750	-46 500
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-	-	5 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	89 706	312 683	352 139
Periodens kassaflöde	92 596	167 209	26 260
Likvida medel vid periodens början	87 405	61 145	61 145
Likvida medel vid periodens slut	180 001	228 354	87 405

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-	-	-1	-1	-2
Summa rörelsens kostnader	-	-	-1	-1	-2
Rörelseresultat	-	-	-1	-1	-2
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-49	-	-49	-23 739
Ränteintäkter och liknande resultatposter	290	-	844	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 786	-4 421	-9 870	-4 421	-14 079
Resultat från finansiella poster	-4 496	-4 470	-9 026	-4 470	-37 818
Resultat före skatt	-4 496	-4 470	-9 027	-4 471	-37 820
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	3 098
Årets resultat	-4 496	-4 470	-9 027	-4 471	-34 722

Moderbolagets balansräkning

Tkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13 621	13 571	13 882
Uppskjutna skattefordringar	6 482	3 384	6 482
Fordringar hos koncernföretag	428 156	354 604	488 605
Övriga fordringar	14 050	14 000	14 050
Summa finansiella anläggningstillgångar	462 309	385 559	523 018
Likvida medel	2 160	190 084	63 070
Summa omsättningstillgångar	2 160	190 084	63 070
SUMMA TILLGÅNGAR	464 469	575 643	586 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	530	530	530
Summa bundet eget kapital	530	530	530
Fritt eget kapital			
Överkursfond	-	-	-
Balanserat resultat	110 540	276 762	261 011
Periodens/årets resultat	-9 027	-4 471	-34 722
Summa fritt eget kapital	101 513	272 291	226 290
Summa eget kapital	102 043	272 821	226 820
Långfristiga skulder			
Obligationslån	280 461	293 812	294 637
Summa långfristiga skulder	280 461	293 812	294 637
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	78 371	-	55 990
Övriga skulder	-	5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 594	4 009	3 642
Summa kortfristiga skulder	81 965	9 009	64 632
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	464 469	575 643	586 088

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets/periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2017-01-01	530	134 195	192 773	-19 456	308 041
Omföring i ny räkning		-134 195	114 739	19 456	
Årets resultat				-34 722	-34 722
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-46 500		-46 500
Summa Transaktioner med aktieägare			-46 500		-46 500
Utgående balans per 2017-12-31	530	0	261 012	-34 722	226 820
Ingående balans per 2018-01-01	530	0	261 012	-34 722	226 819
Omföring i ny räkning			-34 722	34 722	
Periodens resultat				-9 027	-9 027
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-115 750		-115 750
Summa Transaktioner med aktieägare			-115 750		-115 750
Utgående balans per 2018-06-30	530	0	110 540	-9 027	102 043

Noter

Not 1 Segmentsredovisning

Genovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per två rörelsesegment som innefattar Förvaltningsfastigheter samt Bostadsproduktion. Dessa segment särredovisas i resultaträkningen och balansräkningen.

Förvaltningsfastigheter följs upp månadsvis utifrån bedömd intjäning som resultatmått. Resultatet rapporteras till och följs upp av VD.

Bostadsproduktion följs upp månadsvis utifrån bedömd projektvinst och marginal som resultatmått. Resultatet rapporteras till och följs upp av VD.

Tkr	jan-jun 2018			jan-jun 2017		
	Förvaltnings- fastigheter	Bostads- produktion	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Bostads- produktion	Totalt
Hyresintäkter	62 637		62 637	52 506		52 506
Resultat från bostadsproduktion		43 700	43 700		34 800	34 800
Summa intäkter	62 637	43 700	106 337	52 506	34 800	87 306
Fastighetskostnader	-18 423		-18 423	-14 715		-14 715
Summa kostnader	-18 423		-18 423	-14 715		-14 715
Intjäning	44 214	43 700	87 914	37 791	34 800	72 591
Övriga rörelseintäkter			155			869
Resultat från andelar i joint ventures			1 715			12 183
Övriga externa kostnader			-8 076			-7 464
Personalkostnader			-6 083			-6 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-432			-364
Värdeförändringar			23 105			17 229
Resultat från finansiella poster			-13 934			-14 087
Resultat före skatt			84 364			74 436
Segmentspecifika tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1 989 953			1 645 000		
Andelar i joint ventures	56 293			40 703		
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		49 900			174 800	
Projekteringsfastigheter		33 442			39 927	
Segmentspecifika investeringar						
Förvärv och Investeringar i förvaltningsfastigheter	480 349			159 985		

Not 2 Uppllysning om verkligt värde

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har inga finansiella instrument som redovisas till verkligt värde. Bolaget anser att det redovisade värdet för övriga finansiella skulder överensstämmer med verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 32 helägda fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms till cirka 5,1 procent vid bokslutsdagen. Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick per den 30 juni 2018 till 1 990 Mkr vilket är en ökning med 394 Mkr jämfört med 31 december 2017.

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Per den 30 juni 2018 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och JLL med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt 31 december 2017. De externa fastighetsvärderingarna medförde värdeförändringar på portföljnivå under det andra kvartalet med 32 Mkr. I verkligt-värdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, dvs data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av förvaltningsfastigheternas värde

Tkr	2018-06-30
Verkligt värde vid årets början	1 596 800
Förvärv av fastigheter	454 861
Avyttring av fastigheter	-106 000
Investeringar i befintliga fastigheter	12 210
Orealiserade värdeförändringar	32 082
	1 989 953

Sammanfattning av väsentliga antaganden

Tkr	2018-06-30
Genomsnittligt avkastningskrav	5,1%
Genomsnittlig kalkylränta	8,3%
Inflation	2,0%
Långsiktig vakansgrad	0% – 10%
Prognosperiod	10 år

Not 3 Väsentliga händelser efter perioden

- I juli tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 2 100 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Tolga Food AB. Hyresavtalet löper i fem år med en årshyra på cirka 1,1 Mkr.
- Under augusti 2018 lämnade Myr Ullhammar sin tjänst som chef för projektutveckling. VD Michael Moschewitz tar över ansvaret tills vidare.

Not 4 Pågående nyanläggningar och projekteringsfastigheter

Fastigheter under uppförande och som efter färdigställande kommer att övergå till egen förvaltning redovisas som Pågående nyanläggningar.

Fastigheter som anskaffats för vidareutveckling inom koncernens bostadsrättsproduktion redovisas som Projekteringsfastigheter.

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning.

Tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Koncernen			
För egna skulder och avsättningar:			
Fastighetsinteckningar	1 234 195	998 604	984 794
Summa ställda säkerheter	1 234 195	998 604	984 794

Eventalförpliktelser

Tkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Koncernen			
Borgensåtaganden för andra företag	643 578	547 466	726 129
Summa ställda säkerheter	643 578	547 466	726 129
Moderbolaget			
Borgensåtaganden för koncernföretag	1 144 391	578 075	923 686
Borgensåtaganden för andra företag	643 578	547 466	726 129
Summa ställda säkerheter	1 787 969	1 345 541	1 649 815

Det totala borgensåtagandet är säkerställt med pantbrev i fastigheter om totalt 1 922 Mkr.

Definitioner

Genova eller bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Antal sålda bostäder

Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, baserat på rullande 12 månader.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till marknadsvärdet på förvaltnings- och projektfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

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

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Kontakt

Besöksadresser**Huvudkontor**

Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery

Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se

G E N O V A