



DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2017

1 2 3 4

PERIODEN I KORTHET

Kvartalet januari–mars 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 25,1 Mkr (16,4)
- Rörelseresultatet uppgick till 31,9 Mkr (23,7)
- Resultat efter skatt uppgick till 29,0 Mkr (18,3)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,52 kr (0,32)

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Den 19 januari 2017 höll Genova en extra bolagsstämma som bland annat fattade beslut, enligt framlagt förslag, om bemyndigande för styrelsen att vidta emission av stamaktier.
- I februari tecknade Genova hyresavtal för Knarrarnäs 6 i Kista om cirka 530 kvm. Fastigheten är därmed fullt uthyrd.
- Styrelsen har fastställt nya operationella samt finansiella mål för verksamheten, som ersätter tidigare gällande mål, vilket meddelades i bokslutskommunikén för 2016.
- Genova vann i mars en markanvisningstävling och tilldelades därmed markanvisning från Uppsala kommun och Skolfastigheter för utveckling av ett nytt kvarter i Sala backe. Projektet omfattar 8 700 BTA och beräknas innehålla cirka 90 lägenheter.
- Genova fortsatte att fokusera på bostadsförsäljning bland annat med säljstarten av första etappen i Botanikern, Uppsala om 47 bostäder varav drygt 90 procent såldes slut. Totalt såldes under kvartalet 53 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om 147 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar. Vinstavräkning från de kommande projekten Botanikern samt Fålhagen i Uppsala planeras påbörjas i samband med byggstart under andra och tredje kvartalet 2017.
- Nytt hyresavtal tecknades i april för det joint venture som ägs tillsammans med Järngrinden AB, om cirka 2 500 kvm i Borås.
- I april beslutade Genova att emittera icke säkerställda företagsobligationer om 300 miljoner kronor på den nordiska marknaden, som noterades på Nasdaq Stockholm. Obligationslånet löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent.
- I april genomförde Genova en bytesaffär med Klöveren där Genova förvärvar tre strategiskt belägna fastigheter i Lund till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 129 Mkr samtidigt som att Klöveren förvärvar tomträtten Stockholm Borg 4 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 41 Mkr. Tillträdesdag är 1 juni 2017.
- Nytt hyresavtal tecknades i maj för det joint venture som ägs tillsammans med Fastator AB, om cirka 2 200 kvm i Nacka.
- I maj avtalades om förvärv av fastigheten Odal mannen 1 i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 11 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd och har en uthyrbare area om cirka 500 kvm med tillhörande mark om cirka 2 500 kvm.

Nyckeltal

TKR	jan–mar 2017	jan–mar 2016	jan–dec 2016
Hyresintäkter	25 118	16 437	76 257
Resultat bostadsproduktion	20 000	13 700	70 900
Rörelseresultat	31 887	23 670	131 814
Marknadsvärde förvaltnings- och projekteringsfastigheter	1 664 227	1 468 956	1 636 686
Eget kapital	948 331	728 441	927 157
Räntebärande skulder till kreditinstitut	849 868	802 109	846 458
Soliditet, %	44%	39%	43%
Beläningsgrad, %	48%	52%	50%
Antal sålda bostäder	53	18	47

För en fullständig nyckeltalstabell, se sid 16.

1) Antal stamaktier vid periodens utgång var 50 000 000 (50 000 000)

VD HAR ORDET

Genova börjar 2017 med ett starkt kvartal. Vi ökade hyresintäkter och rörelseresultat rejält jämfört med föregående år som en effekt av ett större fastighetsbestånd och fler sålda bostäder. Samtidigt utvecklades bostadsproduktionen enligt plan med en stark försäljningsstart i vårt nya bostadsprojekt Botanikern i Uppsala.

De nya operationella och finansiella mål som styrelsen fattade beslut om i februari, och som vi meddelade i bokslutskommunikén för 2016, innebär att vi kommer att öka tillväxttakten de närmaste åren. Under 2017 planerar vi att öka produktionstakten med totalt närmare 300 bostäder jämfört med 2016 med tonvikt på Uppsala, och vi har startat starkt.

Stark försäljningsstart

Under första kvartalet påbörjade vi försäljningen av bostadsprojektet Botanikern i Uppsala, ett projekt jag är stolt över att Genova får möjlighet att genomföra. Det är i området Rosendal som vi kommer att uppföra en spännande fastighet, helt byggd i trä och planerad för att möta höga hållbarhetskrav. Projektet omfattar totalt 133 bostäder och vi mötte ett mycket stort intresse när etapp 1 började säljas i mars. Uppsala är en av Genovas huvudmarknader och vi är glada att vi nyligen vann ytterligare en markanvisning i staden för bostadsproduktion i Sala backe vid Brantingskolan. Även i Stockholmsområdet har vi ett flertal spännande projekt i planeringsfas, bland annat i Nacka där vi både planerar ett havsnära bostadsprojekt i Saltsjöbaden och ett högre hus med drygt 300 bostäder samt kommersiella ytor centralt i kommunen.

Steg in på expansiv marknad

Med fortsatt tyngdpunkt på våra huvudmarknader ser vi attraktiva förvärvsmöjligheter även i andra expansiva orter i landet. I april slutförde vi en bytesaffär där vi förvärvade tre fastigheter i Lund med strategiskt läge och goda kassaflöden som samtidigt erbjuder framtida utvecklingsmöjligheter för bostäder. Under 2016 genomförde vi liknande förvärv i Borås, Enköping och Norrtälje. Nyligen i maj förvärvade vi även en fastighet med tillhörande mark i Huddinge. Att vi fortsätter att hitta fastigheter med utvecklingspotential som vi kan förvärva till rimliga priser visar att Genova har en bra position på förvärvsmarknaden.

“Att vi fortsätter att hitta fastigheter med utvecklingspotential som vi kan förvärva till rimliga priser visar att Genova har en bra position på förvärvsmarknaden.”

Vi har också en stark finansiell plattform för att kunna växa vidare genom förvärv och fortsatta investeringar. Efter kvartalets slut emitterade vi framgångsrikt företagsobligationer om 300 Mkr. Även genom avyttringen i april av en av våra färdigutvecklade förvaltningsfastigheter i Kista har vi stärkt kassan. Nu fortsätter arbetet med att utvärdera intressanta affärsmöjligheter och att driva det växande antalet bostadsprojekt, med såväl bostadsrätter som hyresrätter, som vi har i vår portfölj.



Andreas Eneskjöld, VD

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 1 500 Mkr.

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.

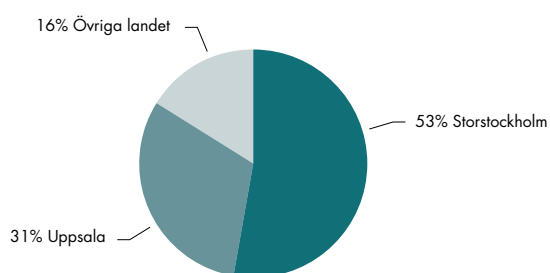
Genova Förvaltningsfastigheter

Genova äger och förvaltar långsiktigt det egna fastighetsbeståndet av kommersiella fastigheter och kompletterar löpande med nya attraktiva fastigheter. Fastighetsbeståndet präglas av stabila hyresgäster inom såväl offentlig sektor som privat verksamhet, exempelvis dagligvaruhandel, och en aktiv förvaltning.

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 omsorgsboenden.

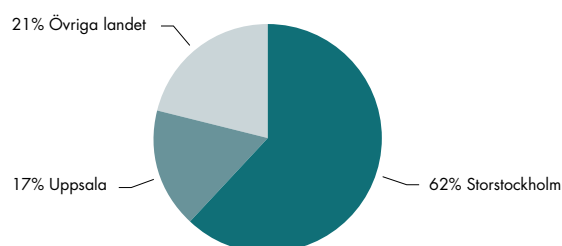
Värde förvaltningsfastigheter per region



Totalt 1 522 Mkr*

Per den 31 mars 2017

Area förvaltningsfastigheter per region



Totalt 109 506 kvm

Per den 31 mars 2017

* Förvaltningsfastigheter

1 664 Mkr 109 506 kvm 29 Mkr 48 %

Fastighetsvärde¹

Uthyrbar yta

Periodens resultat

Belåningsgrad¹

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 nya operationella samt finansiella mål för verksamheten. Målen ersätter tidigare gällande operationella och finansiella mål och följer enligt nedan.

Verksamhetsmål

Bostadsproduktion

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

Per den 31 mars 2017 uppgick årlig produktionstakt till cirka 206 bostäder och antalet bostadsbyggrätter uppgick till 3 696.

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 31 mars 2017 uppgick förvaltningsportföljen till cirka 1 628 Mkr, inklusive pågående nyanläggningar.

Projektmarginal

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

Finansiella mål

- Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

Per den 31 mars 2017 uppgick soliditeten till 44 procent.

- Belåningsgraden för förvaltningsportföljen ska över tid understiga 65 procent.

Per den 31 mars 2017 uppgick belåningsgraden till 48 procent.

Utdelningspolicy

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

¹) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar.

KONCERNENS UTVECKLING

Rörelsens intäkter

Kvartalet januari–mars 2017

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 46,6 Mkr (30,2). Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 20,0 Mkr (13,7), samt från hyresintäkter i förvaltningsportföljen. Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen. Hyresintäkterna uppgick till 25,1 Mkr (16,4) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Rörelsens kostnader

Kvartalet januari–mars 2017

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till –14,7 Mkr (–11,6) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till –8,1 Mkr (–5,6) där ökning främst avser ett större fastighetsbestånd men även som en konsekvens av ett kvartal påverkat av kyla och snö. Övriga externa kostnader uppgick till –3,4 Mkr (–3,4).

Rörelseresultat

Kvartalet januari–mars 2017

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 31,9 Mkr (23,7). Ökningen härrör från högre intäkter under perioden jämfört med föregående år som en konsekvens av ökad intjäning i förvaltningsportföljen och fortsatt stark utveckling inom bostadsproduktionen.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under kvartalet till 0,2 Mkr (0,7). Koncernens finansiella kostnader uppgick under kvartalet till –4,5 Mkr (–4,1) och hänför sig framförallt till en större balansomslutning med fler förvaltningsfastigheter och projekt. De finansiella kostnaderna ska ses i förhållande till att de räntebärande skulderna till kreditinstitut ökade från 802 Mkr till 850 Mkr.

Investeringar och kassaflöde

Kvartalet januari–mars 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 46,6 Mkr (–66,9), där förändringen främst är en effekt av lägre investeringar i projekteringsfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –14,9 Mkr (–20,3). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –3,9 Mkr (18,7). Sammantaget ökade likvida medel från 71,4 Mkr till 89,0 Mkr. Total tillgänglig likviditet uppgick till 129 Mkr och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 40 Mkr.



Gustavshem 6, Lund

UTVECKLING PER AFFÄRSOMRÅDE

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. Parallellt har den befintliga fastighetsportföljen utvecklats väl genom nyuthyrningar, omförhandlingar och förbättrat resultat.

Utveckling under och efter kvartalet januari–mars 2017

Genova genomförde under kvartalet investeringar i befintliga fastigheter och slutförde nyuthyrningar samt avtalade om förvärv av fyra förvaltningsfastigheter.

I februari tecknade Genova nya hyresavtal om cirka 530 kvm för fastigheten Knarrarnäs 6 i Kista, som därmed är fullt uthyrd. Nya hyresgäster är Oberthur Technologies Sweden som hyr cirka 370 kvm på tre år och CoffeeLounge Stockholm som hyr 160 kvm på fem år. Kista Knarrarnäs 6 förvärvades 2014 helt vakant med en uthyrbar area om cirka 5 000 kvm. Efter framgångsrik uthyrning och effektiv fastighetsutveckling är fastigheten nu fullt uthyrd till ett flertal företag.

Under april tecknades nytt hyresavtal för det joint venture som ägs tillsammans med Järngrinden AB, om cirka 2 500 kvm i Borås och under maj tecknades ett nytt femårigt hyresavtal med Rusta i Nacka om 2 200 kvm i fastigheten Sicklaön 386:6 som ägs via ett joint venture tillsammans med Fastator AB.

Efter periodens utgång genomförde Genova i april en bytesaffär med Klöver där Genova förvärvade tre strategiskt belägna fastigheter i Lund till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 129 Mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 8 700 kvm med större hyresgäster som Lunds Kommun, Riksantikvarieämbetet, Coop, Netto och Friskis & Svettis. Transaktionerna omfattar fastigheterna Rivan 1, Nordanvinden 3 samt Gustavshem 6 och tillträdesdag är den 1 juni 2017. Samtidigt säljer Genova tomträtten Stockholm Borg 4 till Klöver. Det underliggande fastighetsvärdet för objektet är cirka 41 Mkr och en uthyrbar yta på 1 900 kvm, med frånträdesdag den 1 juni 2017.

I maj avtalade Genova om att förvärva fastigheten Odal mannen 1 i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 11 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd och har en uthyrbar area om cirka 500 kvm med tillhörande mark om cirka 2 500 kvm.

Fastighetsportföljen utvecklades väl under kvartalet genom framförallt investeringar om cirka 5 Mkr i Stockholm.

Vid periodens utgång hade Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 27 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 1 522 Mkr fördelat på cirka 110 000 kvm. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala.

Genova hade per utgången av första kvartalet 2017 mer än 150 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på cirka 6 år. De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala musikklasser samt Scanreco som tillsammans stod för drygt 35 procent av hyresintäkterna.

Bedömd intjäning för Genovas befintliga förvaltningsportfölj uppgick per den 31 mars 2017 till cirka 79 Mkr på rullande 12 månader. Med hänsyn tagen till andelar i joint ventures i såväl Nacka som i Borås bedöms aktuell intjäning öka till cirka 84 Mkr. I bedömd intjäningsförmåga har ingen hänsyn tagits till kommunicerade men ej tillrädda förvärv.

Bedömd intjäningskapacitet förvaltningsfastigheter per den 31 mars 2017

TKR	
Hyresvärde	115 980
Vakans	-9 113
Hyresintäkter	106 867
Drift- och underhållskostnader	-23 262
Fastighetsskatt	-4 587
Totala fastighetskostnader	-27 849
Driftnetto	79 018

Översikt Förvaltningsfastigheter per den 31 mars 2017

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tusental kvm	Bokfört värde, Mkr	Bokfört värde per kvm, Kr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde per kvm, Kr	Uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Direktavkastning, %
Storstockholm	13	67 318 (62%)	802 (53%)	11 911	70 (60%)	1 039	89	45 (56%)	5,6
Uppsala	9	18 980 (17%)	478 (31%)	25 158	27 (24%)	1 417	98	21 (27%)	4,5
Övriga landet	5	23 208 (21%)	242 (16%)	10 473	19 (16%)	824	94	13 (17%)	5,4
Totalt	27	109 506	1 522	13 902	116	1 059	92	79	5,2

Genova Bostadsproduktion

Genova har lång erfarenhet av att utveckla attraktiva bostäder – från mindre projekt med enstaka bostäder till stora komplexa ombyggnationer samt helt nyproducerade bostäder. Ambitionen är att vara en bostadsutvecklare som levererar det lilla extra – med fokus på detaljer och stor noggrannhet i val av läge. Genova vill vara bäst på att hitta och fånga det kunden anser som viktigast vid valet av sitt nästa boende.

I nära samarbete med kommuner och landsting tar Genova fram helhetslösningar för vård- och omsorgsboenden. Det innebär samordning och projektledning av hela processen även från koncept till färdigt boende inklusive projektering, bygg och förvaltning. Vare sig det gäller äldreboende, trygghetsboende, seniorboende eller gruppboende har Genova kunskap om vilka speciella krav som gäller och kan leverera effektiva lösningar och högsta kvalitet.

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 från kommuner. Per den 31 mars 2017 uppgick den framtida byggrättsportföljen till cirka 3 700 byggrätter fördelat på cirka 70 procent hyresrätter och cirka 30 procent bostadsrätter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning.

Utveckling under och efter kvartalet januari-mars 2017

Fokus under kvartalet har varit försäljning i våra pågående bostadsprojekt i Gröndal, Uppsala och i Östersund. Projektet Botanikern i stadsdelen Rosendal i Uppsala påbörjades under kvartalet med framgångsrik säljstart av den första etappen om 47 bostäder. Totalt såldes under kvartalet 53 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 147 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar. Vinstavräk-



Storsjöstrand

ning från de kommande projekten Botanikern och Fålhagen i Uppsala planeras att påbörjas i samband med byggstart under andra och tredje kvartalet 2017.

I mars tilldelades Genova markanvisning från Uppsala Kommun och Skolfastigheter för utvecklingen av det nya kvarteret intill Brantingskolan och Skomakarparken i Sala backe. Projektet omfattar cirka 8 700 kvm BTA och beräknas innehålla cirka 90 lägenheter. Genova fick förtroendet av Uppsala kommun genom vinsten av en markanvisningstävling och projektet ligger i linje med Genovas strategi att fortsätta bygga hus med fokus på hållbarhet och miljö i attraktiva områden.

Under kvartalet pågick fortsatt arbete och diskussion med ett antal operatörer avseende det planerade äldreboende om 54 platser i Knivsta som Genova planerar att byggstarta under andra halvåret 2017. Som komplement till planerade äldreboende och hyresrätter i Knivsta planerar Genova att

inrymma byggnaden med en förskola. Saltsjölunden i Nacka som slutsåldes under 2016 färdigställdes under första kvartalet 2017. Arbetet med såväl Storsjöstrand och Balneumprojektet i Gröndal pågår för fullt och de första inflyttningarna bedöms ske under fjärde kvartalet 2017 och fram till andra kvartalet 2018.

Per den 31 mars 2017 hade Genova 206 bostäder i pågående produktion och vidare under 2017 planeras för byggstartar i Uppsala samt i Knivsta om totalt cirka 240 bostäder. Detta innebär att Genova planerar att öka den årliga produktionsstakten de kommande åren från drygt 200 bostäder i produktion 2016 till 500 år 2018.

Bostadsförsäljningen i pågående projekt är fortsatt stark, där ytterligare bostäder sålts och där försäljningsgraden överstiger 99 procent. Efter perioden har ytterligare 13 bostäder sålts.

Bostadsprojekt per den 31 mars 2017

Projekt	Kommun	Kategori	Start	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Area (m ²)	Fas				Sålt
							Förvärv	Planering	Utveckling	Produktion	
Balneum	Gröndal	Bostadsrätter	2015	2017/2018	135	11 279	•	•	•	•	99%
Storsjöstrand	Östersund	Bostadsrätter	2015	2017	53	4 389	•	•	•	•	98%
Botanikern	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2018/2019	133	6 531	•	•	•		89% ⁵
Fålhagen	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2018/2019	48	4 560	•	•	•		
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Hyresrätter ¹	2017	2018/2019	109	7 500	•	•	•		
Hotel I Nobis ²	Palma	Hotell	2017	2018/2019	35	2 000	•	•	•		
Luthagen	Uppsala	Bostadsrätter	2018	2019/2020	35	2 800	•	•			
Ekeby	Uppsala	Bostadsrätter	2018	2019/2020	91	5 120	•	•			
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2018	2020	70	5 500	•	•			
Storsjöstrand II	Östersund	Bostadsrätter	2018	2020	25	2 100	•	•			
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresrätter	2018	2020	400	25 000	•	•			
Viby 19:344	Upplands Bro	Hyresrätter	2018	Fr.o.m. 2019	1 800	100 000	•	•			
Sunnersta	Uppsala	Bostadsrätter	2019	2021	52	4 160	•	•			
Nacka Sicklaön (JV) ³	Nacka	Bostadsrätter	2019	2021	150	12 500	•	•			
Nacka Sicklaön 37:45	Nacka	Bostadsrätter	2019	2021	120	10 000	•	•			
Kryddgården 6:3	Enköping	Hyresrätter	2020	2022	250	25 000	•	•			
Gulmäran 7 (JV) ³	Borås	Hyresrätter	2020	2022	100	10 000	•	•			
Sala backe	Uppsala	Bostadsrätter	2019	2021	90	8 700	•	•			
Totalt					3 696	247 139					

1) Inkluderar även äldreboende om 54 lägenheter

2) Avser hotellrum

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

4) Produceras i etapper

5) Etapp 1

FINANSIERING

Räntebärande skulder

Värdet på koncernens fastigheter och projekt uppgick per den 31 mars 2017 till cirka 1 664 Mkr. Koncernen hade per den 31 mars 2017 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 890 Mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 48 procent. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,3 procent per den 31 mars 2017 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 44 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 31 mars 2017 till 3,5 år. Kreditförfallostrukturen framgår av tabellen på nästa sida. Vid periodens utgång hade koncernen inga 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 31 mars 2017 uppgick till 850 Mkr (802) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliter



Sala backe

innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Efter perioden genomförde Genova en emission av ett icke säkerställt obligationslån om 300 Mkr på den nordiska marknaden som noterats på Nasdaq Stockholm. Obligationen löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 mån +5,75 procent och är tänkt att nyttjas för förvärv samt investeringar i befintligt bestånd.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2017 till 948 Mkr (728) och soliditeten till 44 procent (39). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 48 procent (50).

Pantbrev

Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 850 Mkr per den 31 mars 2017, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 941 Mkr.

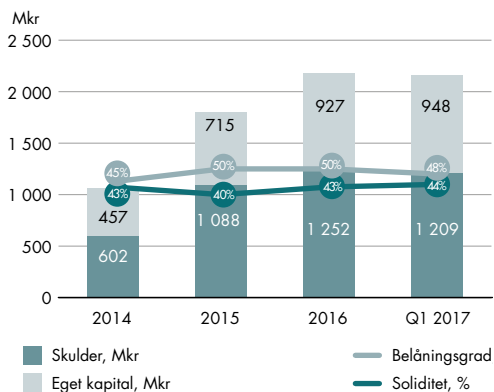
Borgensåtaganden

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 1 354 Mkr och avser lån hänförliga till fastighetsägande dotterbolag samt bostadsrättsföreningar som i sin tur först och främst är säkerställda med pantbrev i fastigheter om totalt 1 389 Mkr.

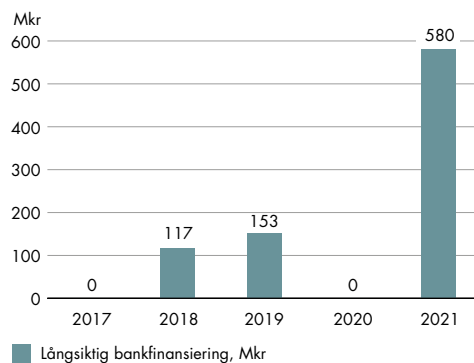
Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 31 mars 2017 till totalt 129 Mkr (105) och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 40 Mkr.

Kapitalstruktur



Förfallostruktur



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Försäljningen av bostäder i pågående projekt är fortsatt stark och totalt överstiger försäljningsgraden 99 procent med inflyttningar som påbörjas under 2017 och avslutas under första halvåret 2018.

I april genomförde Genova en bytesaffär med Klöver där Genova förvärvar tre strategiskt belägna fastigheter i Lund till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 129 Mkr och en uthyrningsbar yta på 8 700 kvm. Förvärvet finansieras med en kombination av banklån och eget kapital. Samtidigt förvärvar Klöver Stockholm Borg 4 med ett underliggande fastighetsvärde på 41 Mkr och en uthyrbar yta på 1 900 kvm.

I april beslutade Genova att emittera icke säkerställda företagsobligationer om 300 Mkr på den nordiska marknaden, som noterats på Nasdaq Stockholm. Obligationslånet löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent.

Nytt hyresavtal tecknades i maj för det joint venture som ägs tillsammans med Fastator AB, om cirka 2 200 kvm i Nacka.

I maj avtalade Genova om att förvärva fastigheten Odal mannen 1 i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 11 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd har en uthyrbar area om cirka 500 kvm med tillhörande mark om cirka 2 500 kvm.

Extra bolagsstämma

Genova kallade den 12 december 2016 till extra bolagsstämma som hölls den 19 januari 2017. I kallelsen till extra bolagsstämma fanns intaget ett förslag till ändring av bolagsordningen av innebörd att inlösenkursen för bolagets preferensaktier för perioden fram till 23 november 2025 skulle höjas från 130 kronor till 150 kronor (ärende 7 på i kallelsen intaget förslag till dagordning). Styrelsen lämnade vid extra bolagsstämman förslag om att detta ärende skulle utgå. Skälen till styrelsens förslag att ärendet skulle utgå var att de skattemässiga konsekvenserna av en höjning av inlösenkursen för preferensaktierna måste utredas vidare. Extra bolagsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

Vidare beslutade den extra bolagsstämman i enlighet med styrelsen styrelsens förslag, om bemyndigande för styrelsen att vidta nyemission och spridning av stamaktier. Syftet med nyemission är att möjliggöra en mer flexibel kapitalstruktur vid finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag eller möjliggöra fortsatt tillväxt i bolaget på annat sätt genom en utökad ägarspridning. Genom beslutet bemyndigas styrelsen att för tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 20 000 000 stamaktier. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Vid fullt utnyttjade av emissionsbemyndigandet kommer det totala antalet stamaktier i bolaget att öka från 50 000 000 till 70 000 000.

Ägarfördelning per den 31 mars 2017

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
JRS Asset Management AB	0	315 946	0,60	0,06
Avanza Pension	0	259 438	0,49	0,05
Danske Capital Sverige AB	0	238 760	0,45	0,05
M2 Capital Management AB	0	179 634	0,34	0,04
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	147 556	0,28	0,03
UBS Switzerland /Clients account	0	85 000	0,16	0,02
Mijesi Aktiebolag	0	81 750	0,15	0,02
Ernström & Co AB	0	75 000	0,14	0,01
Övriga	0	1 477 187	2,79	0,28
Total	50 000 000	3 000 000	100	100

Årsstämma

Årsstämma för Genova Property Group AB (publ) hölls den 15 maj 2017 i Stockholm. Vid årsstämman beslutades i enlighet med de i kallelsen intagna förslagen om bland annat vinstutdelning, val av styrelse, bemyndigande för styrelsen att vidta emission av preferensaktier och fastställande av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2016.

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 801 preferensaktieägare.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som delas ut kvartalsvis. Kommande avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier är den 20 maj 2017, 18 augusti 2017 och 20 november 2017.

Sista betalkurs för preferensaktien den 31 mars 2017 uppgick till 119,50 kronor.

Per den 31 mars 2017 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.

Medarbetare

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under delårsperioden till 18 (17) varav 6 (6) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närståendetransaktioner

Genovas relationer med närstående framgår av not 34 i Genovas årsredovisning 2016. 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 2016 på sidorna 34-36.

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. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Genovas årsredovisning 2016, sidorna 63-68.

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, inklusive Samhällsfastigheter, 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.

Revision

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

Stockholm den 19 maj 2017

Micael Bile, styrelseordförande
Knut Ramel, styrelseledamot
Jan Björk, styrelseledamot
Henrik Raspe, styrelseledamot
Erika Olsén, styrelseledamot
Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–juni 2017	25 augusti 2017
Delårsrapport januari–september 2017	24 november 2017
Bokslutskommuniké januari–december 2017	23 februari 2018

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Andreas Eneskjöld, VD
e-post: andreas.eneskjold@genova.se
mobil: 0707 40 14 24

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



FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

TKR	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-dec 2016
Hysesintäkter	25 118	16 437	76 257
Resultat från bostadsproduktion	20 000	13 700	70 900
Rörelseresultat	31 887	23 670	131 814
Periodens/Årets resultat	29 034	18 278	105 722
Avkastning på eget kapital, %	3,1%	3,1%	12,9%
Balansomslutning	2 157 336	1 874 777	2 178 578
Marknadsvärde förvaltnings- och projekteringsfastigheter	1 664 227	1 468 956	1 636 686
Eget kapital	948 331	728 441	927 157
Räntebärande skulder till kreditinstitut	849 868	802 109	846 458
Soliditet, %	44%	39%	43%
Belåningsgrad, %	48%	52%	50%
Uthyrbar yta kvm	109 506	80 088	109 495
Antal bostäder i pågående produktion	206	215	217
Antal sålda bostäder	53	18	47
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	3 696	3 082	3 635
Resultat per stamaktie, kr	0,52	0,32	1,88
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Antal utestående preferensaktier	3 000 000	1 800 000	3 000 000

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-dec 2016
Hysesintäkter	25 118	16 437	76 257
Resultat från bostadsproduktion	20 000	13 700	70 900
Övriga rörelseintäkter	869	112	3 298
Resultat från andelar i joint ventures	588	-	3 859
Summa rörelsen intäkter	46 576	30 249	154 314
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-8 109	-5 648	-22 612
Övriga externa kostnader	-3 436	-3 380	-16 822
Personalkostnader	-2 974	-2 396	-10 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-169	-154	-947
Summa rörelsens kostnader	-14 688	-11 579	-50 760
Värdoförändringar fastigheter	-	5 000	28 259
Rörelseresultat	31 887	23 670	131 814
Finansiella intäkter	170	670	1 425
Finansiella kostnader	-4 471	-4 094	-16 216
Resultat från finansiella poster	-4 301	-3 424	-14 791
Resultat före skatt	27 586	20 247	117 023
Inkomstskatt	1 448	-1 969	-11 301
Periodens resultat	29 034	18 278	105 722
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-
Summa totalresultat för året	29 034	18 278	105 722
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare	26 264	16 170	94 085
Innehav utan bestämmande inflytande	2 770	2 108	11 637
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	26 264	16 170	94 085
Innehav utan bestämmande inflytande	2 770	2 108	11 637
Resultat per stamaktie, SEK	0,52	0,32	1,88
Antal stamaktier vid periodens utgång	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Antal utestående preferensaktier	3 000 000	1 800 000	3 000 000
Genomsnittligt antal preferensaktier	3 000 000	1 800 000	2 826 667

Koncernens balansräkning

Tkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 521 791	1 124 848	1 514 146
Pågående nyanläggningar	106 620	17 144	8 154
Inventarier	2 408	3 153	2 586
Uppskjutna skattefordringar	47 837	37 736	47 891
Onoterade aktier	1 352	1 352	1 352
Andelar i joint ventures	28 891	10 511	28 303
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	160 000	88 800	140 000
Övriga långfristiga fordringar	60 311	9 921	58 487
Summa anläggningstillgångar	1 929 210	1 293 465	1 800 918
Omsättningstillgångar			
Projekteringsfastigheter	35 816	326 964	114 386
Hysesfordringar och kundfordringar	413	65 047	65 723
Övriga fordringar	98 909	100 812	133 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 028	17 113	2 607
Likvida medel	88 960	71 376	61 145
Summa omsättningstillgångar	228 126	581 313	377 659
SUMMA TILLGÅNGAR	2 157 336	1 874 777	2 178 578

Tkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
EGET KAPITAL			
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital	530	518	530
Övrigt tillskjutet kapital	319 692	185 496	319 692
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	603 342	533 113	584 698
Innehav utan bestämmande inflytande	24 767	9 314	22 238
Summa eget kapital	948 331	728 441	927 157
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	808 295	791 691	779 059
Övriga långfristiga skulder	3 974	42 640	3 158
Uppskjutna skatteskulder	141 324	117 144	139 202
Summa långfristiga skulder	953 593	951 474	921 419
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	41 573	10 418	67 400
Checkräkningskredit	–	6 317	–
Leverantörsskulder	40 655	45 732	38 582
Aktuella skatteskulder	1 622	448	2 196
Övriga skulder	110 194	75 042	169 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 368	56 905	52 174
Summa kortfristiga skulder	255 412	194 862	330 004
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 157 336	1 874 777	2 178 578

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Innehav utan bestämman-de inflytande	
Ingående balans per 2016-01-01	518	185 496	521 669	707 684	7 204	714 888
Totalresultat						
Årets resultat			94 085	94 085	11 637	105 722
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			94 085	94 085	11 637	105 722
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					3 397	3 397
Utdelning			-31 056	-31 056		-31 056
Nyemission	12	137 988		138 000		138 000
Emissionskostnader		-4 863		-4 863		-4 863
Skatteeffekt på emissionskostnader		1 071		1 071		1 071
Summa Transaktioner med aktieägare	12	134 196	-31 056	103 152	3 397	106 546
Utgående balans per 2016-12-31	530	319 692	584 698	904 921	22 239	927 157
Ingående balans per 2017-01-01	530	319 692	584 698	904 921	22 239	927 157
Totalresultat						
Periodens resultat			26 264	26 264	2 770	29 034
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			26 264	26 264	2 770	29 034
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			242	242	-242	
Utdelning			-7 860	-7 860		-7 860
Summa Transaktioner med aktieägare			-7 618	-7 618	-242	-7 860
Utgående balans per 2017-03-31	530	319 692	603 342	923 564	24 767	948 331

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-dec 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	31 888	23 670	131 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
– Återläggning av avskrivningar	169	154	947
– Övriga poster ej kassapåverkande	-20 588	-18 700	-103 018
Erhållen ränta	170	184	1 425
Erlagd ränta	-2 426	-2 062	-13 653
Betald skatt	3 050	-510	3 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	12 263	2 738	21 323
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekteringsfastigheter	-14 430	-76 387	-21 863
Förändring kundfordringar	65 310	-22 574	-23 250
Förändring övriga rörelsefordringar	33 468	-3 560	-56 430
Förändring leverantörsskulder	2 073	10 653	15 079
Förändring övriga rörelseskulder	-52 065	22 229	99 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 618	-66 902	33 936
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-13 111	-10 410	-362 070
Investeringar i inventarier	-	-	-226
Förändring av fordran på bostadsrättsförening	-1 815	-	-49 450
Investeringar i joint ventures	-	-10 000	-24 419
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-2	-
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	78	962
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 926	-20 334	-435 203
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	134 207
Förändring av checkräkningskredit	-	4 133	-2 184
Upptagna lån	18 000	25 800	782 200
Amortering av lån	-13 775	-6 460	-564 014
Lämnad utdelning	-7 860	-4 716	-31 056
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-241	-7	3 397
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 877	18 750	322 550
Periodens kassaflöde	27 815	-68 486	-78 717
Likvida medel vid periodens början	61 145	139 862	139 862
Likvida medel vid periodens slut	88 960	71 376	61 145

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-dec 2016
Summa rörelsens intäkter	-	-	-
Övriga externa kostnader	-1	-1	-33
Summa rörelsens kostnader	-1	-1	-33
Rörelseresultat	-1	-1	-33
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-48	-	-19 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-
Resultat från finansiella poster	-48	-	-19 430
Resultat före skatt	-49	-1	-19 463
Skatt på årets resultat	-	-	7
Årets resultat	-49	-1	-19 456

Moderbolagets balansräkning

Tkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13 842	13 433	13 842
Uppskjutna skattefordringar	3 384	2 307	3 384
Fordringar hos koncernföretag	261 204	148 749	260 101
Övriga fordringar	14 003	–	14 003
Summa finansiella anläggningstillgångar	292 432	164 489	291 330
Likvida medel	18 694	55 140	27 701
Summa omsättningstillgångar	18 694	55 140	27 701
SUMMA TILLGÅNGAR	311 126	219 629	319 031
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	530	518	530
Summa bundet eget kapital	530	518	530
Fritt eget kapital			
Överkursfond	134 195	174 501	134 195
Balanserat resultat	165 457	44 611	192 773
Periodens/årets resultat	–49	–1	–19 456
Summa fritt eget kapital	299 603	219 111	307 511
Summa eget kapital	300 133	219 629	308 041
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	5 993	–	5 990
Övriga skulder	5 000	–	5 000
Summa kortfristiga skulder	10 993	–	10 990
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	311 126	219 629	319 031

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets/ periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2016-01-01	518	174 501	52 025	-2 697	224 346
Omföring i ny räkning		-174 501	171 804	2 697	
Totalresultat					
Årets resultat				-19 456	-19 456
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat				-19 456	-19 456
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-31 056		-31 056
Nyemission	12	137 988			138 000
Emissionskostnader		-4 863			-4 863
Skatteeffekt på emissionskostnader		1 070			1 070
Summa Transaktioner med aktieägare	12	134 195	-31 056	0	103 151
Utgående balans per 2016-12-31	530	134 195	192 773	-19 456	308 041
Ingående balans per 2017-01-01	530	134 195	192 773	-19 456	308 041
Omföring i ny räkning			-19 456	19 456	
Totalresultat					
Periodens resultat				-49	-49
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat	-	-	-	-49	-49
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-7 860		-7 860
Summa Transaktioner med aktieägare	-	-	-7 860	-	-7 860
Utgående balans per 2017-03-31	530	134 195	165 457	-49	300 133

Noter

NOT 1

SEGMENTSREDOVISNING

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

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-mar 2017			jan-mar 2016		
	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt
Hyresintäkter	25 118		25 118	16 437		16 437
Resultat från bostadsproduktion	–	20 000	20 000		13 700	13 700
Summa intäkter	25 118	20 000	45 118	16 437	13 700	30 137
Fastighetskostnader	–8 109		–8 109	–5 648		–5 648
Summa kostnader	–8 109		–8 109	–5 648		–5 648
Bedömd intjäning/projektvinst	17 009	20 000	37 009	10 789	13 700	24 489
Övriga rörelseintäkter			869			112
Resultat från andelar i joint ventures			588			–
Övriga externa kostnader			–3 436			–3 380
Personalkostnader			–2 974			–2 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			–169			–154
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter			–			5 000
Resultat från finansiella poster			–4 301			–3 424
Resultat före skatt			27 586			20 247
Segmentspecifika tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1 628 411			1 141 992		
Andelar i joint ventures	28 891			10 511		
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		160 000			88 000	
Projekteringsfastigheter		35 816			326 964	
Segmentspecifika investeringar						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	5 454			5 714		

NOT 2

UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE

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.

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Per den 31 december 2016 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och JLL med utgångspunkt i senaste

externa värdering med värdetidpunkt den 30 juni 2016. Den interna fastighetsvärderingen per bokslutsdagen har inte medfört några värdeförändringar under kvartalet.

I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, dvs data för tillgången baseras på icke observerbara data.

NOT 3

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Nytt hyresavtal tecknades i april för det joint venture som ägs tillsammans med Järngrinden AB, om cirka 2 500 kvm i Borås.
- I april beslutade Genova att emittera icke säkerställda företagsobligationer om 300 miljoner kronor på den nordiska marknaden, som noterades på Nasdaq Stockholm. Obligationslånet löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent.
- I april genomförde Genova en bytesaffär med Klöver där Genova förvärvar tre strategiskt belägna fastigheter i Lund till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 129 Mkr samtidigt som att Klöver förvärvar tomträffen Stockholm Borg 4 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 41 Mkr. Tillträdesdag är 1 juni 2017.
- Nytt hyresavtal tecknades i maj för det joint venture som ägs tillsammans med Fastator AB, om cirka 2 200 kvm i Nacka.
- I maj avtalade Genova om att förvärva fastigheten Odalmanen 1 i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 11 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd har en uthyrbar area om cirka 500 kvm med tillhörande mark om cirka 2 500 kvm.

NOT 4

PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Bland omsättningstillgångarna redovisas fastigheter som anskaffats för vidareutveckling inom koncernens bostadsproduktion. Under kvartalet har därför sådana projekterings-

fastigheter som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning omklassificerats till Förvaltningsfastigheter.

NOT 5

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning.

Tkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Koncernen			
För egna skulder och avsättningar:			
Fastighetsinteckningar	941 104	1 129 470	923 104
Summa ställda säkerheter	941 104	1 129 470	923 104

Eventualförpliktelser

Tkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Koncernen			
Borgensåtaganden för andra företag	446 626	76 000	422 126
Summa ställda säkerheter	446 626	76 000	422 124
Moderbolaget			
Borgensåtaganden för koncernföretag	907 703	805 059	849 442
Borgensåtaganden för andra företag	446 626	76 000	422 126
Summa ställda säkerheter	1 354 329	881 059	1 271 586

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

Jakobsbergsgatan 7,
111 44 Stockholm

Genova Gallery

Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

www.genova.se

