



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2017

1 2 3 4

PERIODEN I KORTHET

Kvartalet april–juni 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 27,4 Mkr (17,7)
- Rörelseresultatet uppgick till 56,6 Mkr (23,9)
- Resultat efter skatt uppgick till 45,8 Mkr (21,9)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,84 kr (0,40)

Perioden januari–juni 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 52,5 Mkr (34,1)
- Rörelseresultatet uppgick till 88,5 Mkr (47,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 74,8 Mkr (40,2)
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,37 kr (0,72)

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I april beslutade Genova att emittera icke säkerställda företagsobligationer om 300 Mkr, på den nordiska marknaden, inom en ram om 750 Mkr 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 Klövern där Genova förvärvade tre strategiskt belägna fastigheter i Lund till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 129 Mkr samtidigt som Klövern förvärvade tomträtten Stockholm Borg 4 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 41 Mkr. Tillträdesdag var den 1 juni 2017.
- I april tecknades nytt hyresavtal om cirka 2 500 kvm för det joint venture som ägs tillsammans med Järngrinden i Borås.
- I maj tecknades nytt hyresavtal om cirka 2 200 kvm för det joint venture som ägs tillsammans med Fastator 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 uthyrbar area om cirka 500 kvm med tillhörande mark om cirka 2 500 kvm. Tillträde kommer att ske under fjärde kvartalet 2017.

- I juni tecknade Genova Property Group ett 10-årigt hyresavtal om cirka 3 750 kvm med Ahlberg Dollarstore i fastigheten Gördelmakaren 5 i Norrtälje. Hyresvärdet uppgår till cirka 3,75 Mkr och fastigheten som förvärvades helt vakant i december 2016 är nu till över 70 procent uthyrd. Tillträde bedöms ske under april 2018.
- I juni utsågs Michael Moschewitz till Vice VD utöver sin roll som finanschef. Ledningen förstärktes även med tillskott av två personer; Linda Frisk är ny försäljningschef med ansvar för försäljning av bostäder och Henrik Sandström anställdes som fastighetschef.
- I juli förstärktes organisationen med ytterligare två ledningspersoner. Myr Ullhammar utsågs till projektutvecklingschef och Erika Kveldstad har anställts som finanschef.
- Totalt såldes under delårsperioden 72 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om 190 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.
- Under tredje kvartalet påbörjas produktionerna i Botanikern samt Liljegatan 1 i Uppsala om totalt 180 bostäder vilket innebär att dessa projekt kommer då att börja vinstavräknas.

Nyckeltal

TKR	apr–jun 2017	apr–jun 2016	jan–jun 2017	jan–jun 2016	jan–dec 2016
Hyresintäkter	27 388	17 673	52 506	34 110	76 257
Resultat bostadsproduktion	14 800	16 600	34 800	30 300	70 900
Rörelseresultat	56 636	23 918	88 523	47 589	131 814
Förvaltnings- och projekteringsfastigheter	1 796 340	1 561 982	1 796 340	1 561 982	1 636 686
Eget kapital	971 258	736 637	971 258	736 637	927 157
Räntebärande skulder till kreditinstitut	897 124	864 763	897 124	864 763	846 458
Soliditet, %	39	37	39	37	43
Belåningsgrad, %	56	52	56	52	50
Antal sålda bostäder	19	18	72	36	47

För en fullständig nyckeltalstabell, se sid 18.

VD HAR ORDET

Genova fortsatte under det andra kvartalet att växa genom förvärv, öka uthyrningsgraden i befintligt bestånd och framgångsrikt driva försäljning i de pågående bostadsutvecklingsprojekten. Samtidigt tog vi viktiga steg för att anpassa organisationen för en expanderande verksamhet genom att stärka ledningen med värdefull kompetens. Resultatmässigt står vi starka – intjäningen stärktes och driftnettot ökade till närmare 90 Mkr på rullande 12-månadersbasis.

Vi har under årets andra kvartal fortsatt arbetet med att metodiskt och långsiktigt bygga Genova. Till vårt bestånd av förvaltningsfastigheter adderade vi tre fastigheter i ett strategiskt bra läge i Lund. Det är en typ av affär som vi ser som perfekt för Genova där vi får tillgång dels till goda kassaflöden från uthyrning, dels till framtida utvecklingsmöjligheter för bostäder i en expansiv och intressant ort, som komplement till våra huvudmarknader Stockholm och Uppsala. Vi förvärvade under kvartalet även en fastighet i Huddinge i södra Stockholm.

I förvaltningsverksamheten arbetar vi löpande med att utveckla våra befintliga fastigheter. Under andra kvartalet stärkte vi intjäningen genom flera nyuthyrningar av tidigare vakanta lokaler i Borås, Sättra och Norrtälje, vilket visar på vår goda förmåga att identifiera och knyta till oss bra hyresgäster.

I vårt andra verksamhetsområde – bostadsproduktion – utvecklas de pågående bostadsprojekten bra och enligt plan. De kommande sex till tolv månaderna påbörjas inflyttning i såväl Balneum i Gröndal som Storsjöstrand i Östersund. Under innevarande kvartal påbörjas byggnationen av de två projekten Botanikern och Liljegatan 1 i Uppsala där intresset från köpare har varit mycket stort. Det innebär att vi från och med tredje kvartalet startar vinstavräkning i dessa projekt.

I början av 2017 satte vi nya ambitiösa mål för Genovas fortsatta tillväxt och arbetet med att växla upp tillväxttakten i enlighet med dessa mål utvecklas enligt plan. Idag har Genova en byggrättsportfölj om närmare 5 000 planerade bostäder med tonvikt på Storstockholm och Uppsala tillsammans med en växande kommersiell fastighetsportfölj som erbjuder ytterligare möjligheter för framtida värdeskapande genom fastighets- och bostadsutveckling. Under kvartalet tog vi också steg för att utöka vår organisation i takt med den växande verksamheten. Vi har en mycket professionell och dedikerad personalstyrka som nu får tillskott av flera erfarna medarbetare i ledningspositioner som blir viktiga i den fortsatta utvecklingen av Genova.

”Med rätt människor ombord och en stark balansräkning med bra underliggande intjäning har vi förutsättningarna för att fortsätta byggandet av Genova.”

I april emitterade vi framgångsrikt företagsobligationer om 300 Mkr vilket stärkte vår likviditet och vår möjlighet att fortsätta investera i enlighet med vår strategi. Med rätt människor ombord och en stark balansräkning med bra underliggande intjäning har vi förutsättningarna för att fortsätta byggandet av Genova – långsiktigt, lyhört och med kvalitet.



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 1 650 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.

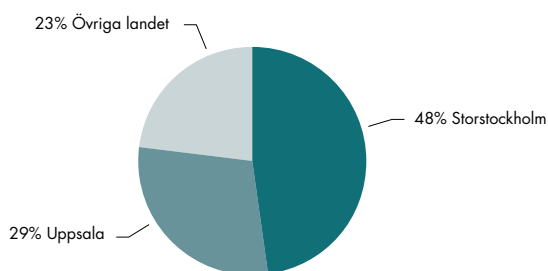
Genova Förvaltningsfastigheter

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. Idag har Genova en byggrätsportfölj om cirka 5 000 planerade bostäder.

Värde förvaltningsfastigheter per region*



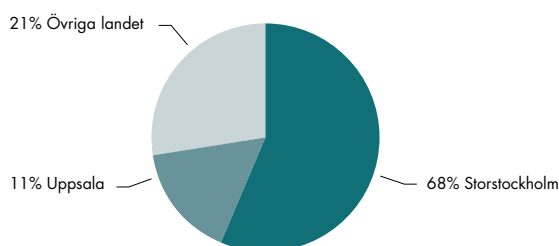
Totalt 1 645 Mkr*

Per den 30 juni 2017

* Förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyanläggningar

29 fastigheter
116 253 Kvm
+160 hyresgäster

Antal bostadsbyggrätter



Totalt 5 066 st

Per den 30 juni 2017

Fördelning av bostadsbyggrätter
Bostadsrätter 52%
Hyresrätter 48%

1 796 Mkr 5 066 75 Mkr 56 % 39 %

Fastighetsvärde¹

Bostadsbyggrätter

Periodens resultat

Belåningsgrad

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

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 2017 uppgick årlig produktionstakt till cirka 188 bostäder och antalet bostadsbyggrätter uppgick till 5 066.

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 2017 uppgick förvaltningsportföljen till cirka 1 756 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 30 juni 2017 uppgick soliditeten till 39 procent.

- Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

Per den 30 juni 2017 uppgick belåningsgraden till 56 procent.

Utdelningspolicy

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

¹⁾ Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar.

KONCERNENS UTVECKLING

Rörelsens intäkter

Kvartalet april–juni 2017

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 53,8 Mkr (35,9). Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 14,8 Mkr (16,6), hyresintäkter i förvaltningsportföljen samt från resultat från andelar i joint ventures 11,6 Mkr (–). Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen. Hyresintäkterna uppgick till 27,4 Mkr (17,7) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Delårsperioden januari–juni 2017

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 100,4 Mkr (66,1). Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 34,8 Mkr (30,3), hyresintäkter i förvaltningsportföljen samt från resultat från andelar i joint ventures 12,2 Mkr (–). Hyresintäkterna uppgick till 52,5 Mkr (34,1) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Rörelsens kostnader

Kvartalet april–juni 2017

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till –14,4 Mkr (–11,9) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till –6,6 Mkr (–5,3) där ökningen främst avser ett större fastighetsbestånd. Övriga externa kostnader uppgick till –4,0 Mkr (–4,1).

Delårsperioden januari–juni 2017

Koncernens kostnader uppgick under perioden till –29,0 Mkr (–23,5) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till –14,7 Mkr (–11,0) där ökningen främst avser ett större fastighetsbestånd. Övriga externa kostnader uppgick till –7,5 Mkr (–7,5).



Botanikern, Uppsala



Rörelseresultat

Kvartalet april–juni 2017

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 56,6 Mkr (23,9). Ökningen härrör från högre intäkter under kvartalet jämfört med föregående år som en konsekvens av ökad intjäning i förvaltningsportföljen och fortsatt stark utveckling inom bostadsproduktionen. Värdeförändringar av koncernens fastigheter har medfört en positiv resultat-effekt om 17,2 Mkr (–). Värdeförändringar ligger också i huvudsak till grund för resultatet från andelar i joint ventures om 11,6 Mkr (–).

Delårsperioden januari–juni 2017

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 88,5 Mkr (47,6). 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. Värdeförändringar av koncernens fastigheter har medfört en positiv resultat-effekt om 17,2 Mkr (5,0). Värdeförändringar ligger också i huvudsak till grund för resultatet från andelar i joint ventures om 12,2 Mkr (–).

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under delårsperioden till 0,8 Mkr (1,2). Koncernens finansiella kostnader uppgick under samma period till –14,9 Mkr (–7,9) och hänför sig framförallt till en större balansomslutning med fler förvaltningsfastigheter och projekt samt till det emitterade obligationslånet. De finansiella kostnaderna ska ses i förhållande till att de räntebärande skulderna till kreditinstitut ökade från 846 till 897 Mkr utöver obligationslånet.

Investeringar och kassaflöde

Delårsperioden januari–juni 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –24,0 Mkr (–62,4), där förändringen främst är en effekt av lägre investeringar i projekteringsfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –121,5 Mkr (–58,1) vilket huvudsakligen förklaras av genomförda förvärv. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 312,7 Mkr (79,1) som ett resultat av obligationslånet som emitterades under kvartalet. Sammantaget ökade likvida medel från 61 Mkr till 228 Mkr. Total tillgänglig likviditet uppgick till 278 Mkr och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr.

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 samt investeringar med förbättrat resultat.

Utveckling under och efter kvartalet april-juni 2017

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

I april genomfördes 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 var den 1 juni 2017. Samtidigt sålde 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 Odalmanen 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.

Under april tecknades nytt hyresavtal för det joint venture som ägs tillsammans med Järngrinden, om cirka 2 500 kvm i Borås.

Det gemensamägda bolaget som ägs till lika delar av Genova Property Group och Fastator tecknade i maj ett nytt 5-årigt hyresavtal med Rusta om cirka 2 200 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 3,6 Mkr för fastigheten Nacka Sicklaön 386:6. Ambitionen är att utveckla närmare 25 000 kvm på denna fastighet i nära anslutning till Nacka Forum. Genova arbetar med att ta fram planer för byggnation av ett högre bostadshus med drygt 300 bostäder fördelat på cirka 30 våningar och kombinera det med kommersiell handelsyta.

I juni tecknades ett 10-årigt hyresavtal om cirka 3 750 kvm med Ahlberg Dollarstore i fastigheten Gördelmakaren 5 i Norrtälje. Hyresvärdet uppgår till cirka 3,75 Mkr och fastigheten som förvärvades helt vakant i december 2016 är nu till över 70 procent uthyrd. Tillträde bedöms ske under april 2018. Vidare tecknade Genova i juni ett nytt 3-årigt hyresavtal för fastigheten Lillsätra 2, Sättra med Inteno Broadband Technology AB på cirka 300 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 450 Tkr. I och med denna uthyrning är fastigheten i Sättra fullt uthyrd.

Fastighetsportföljen utvecklades väl under delårsperioden genom framförallt investeringar om cirka 30 Mkr. Vid periodens utgång hade Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 29 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 1 645* Mkr fördelat på cirka 116 000 kvm. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala. Vid utgången av delårsperioden hade Genova mer än 160 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på cirka 5,4 år. De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala musikklasser samt Scanreco som tillsammans stod för drygt 33 procent av hyresintäkterna.

Coop är en stor och strategisk hyresgäst i Uppsala, i områden som Fålhagen, Ekeby, Luthagen samt i Sunnersta. Intentionen från Genova såväl som Coop är att långsiktigt utveckla dessa fastigheter med nya bostäder samtidigt som Coop fortsätter att bedriva sina verksamheter. Genova och Coop har för avsikt att under byggnadsfasen tillsammans med Uppsala kommun finna ersättningslösningar för de Coop-butiker som påverkas under byggtiden.

Bedömd intjäningskapacitet

Bedömd intjäning för Genovas befintliga förvaltningsportfölj uppgick per den 30 juni 2017 till cirka 86 Mkr på rullande 12 månader. Med hänsyn tagen till andelar i joint ventures bedöms aktuell intjäning öka till cirka 91 Mkr.

Bedömd intjäningskapacitet förvaltningsfastigheter per den 30 juni 2017

TKR	
Hyresvärde	126 459
Vakans	-10 381
Hyresintäkter	116 078
Drift- och underhållskostnader	-25 763
Fastighetsskatt	-4 608
Totala fastighetskostnader	-30 371
Driftnetto	85 707

* Exklusive pågående nyanläggningar



Luthagen, Uppsala

Översikt Förvaltningsfastigheter per den 30 juni 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	12	65 387 (56%)	788 (48%)	12 047	68 (54%)	1 045	88	43 (50%)	5,4
Uppsala	9	18 980 (16%)	478 (29%)	25 195	27 (22%)	1 445	97	21 (25%)	4,5
Övriga landet	8	31 886 (28%)	379 (23%)	11 902	31 (24%)	962	96	22 (25%)	5,7
Totalt	29	116 253	1 645*	14 154	126	1 088	92	86	5,2

* Exklusive pågående nyanläggningar

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.

Utveckling under och efter kvartalet april–juni 2017

Genova fortsatte under kvartalet att fokusera på försäljning i de pågående bostadsprojekten i Stockholm, Uppsala och i Östersund. I Stockholm samt i Östersund är i det närmaste alla lägenheter sålda och inflyttningar påbörjas i Östersund i slutet 2017 och i Stockholm under januari 2018.

Projektet Botanikern i stadsdelen Rosendal i Uppsala säljstartade den första etappen under första kvartalet 2017 med stor framgång. Totalt per den 30 juni 2017 hade 59 bostäder sålts och under andra halvåret tillträds marken från kommunen och produktion påbörjas i projektet. Det innebär även att Genovas vinstavräkning i projektet aktiveras.

Projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala kommer säljstartas under tredje kvartalet 2017 och intresset för projektet har varit stort. Genova har som ambition att under andra halvåret påbörja produktion i projektet som totalt innehåller 47 bostäder centralt beläget i Uppsala.

Totalt såldes under delårsperioden 72 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 190 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar. Vinstavräkning från de kommande projekten Botanikern och Liljegatan 1 i Uppsala planeras att påbörjas i samband med byggstart under andra och tredje kvartalet 2017.

Under kvartalet pågick fortsatt arbete med 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.

Per den 30 juni 2017 hade Genova 188 bostäder i pågående produktion och vidare under 2017 planeras för byggstartar i Uppsala samt i Knivsta om totalt närmare 240 bostäder. Detta innebär att Genova planerar att öka den årliga produktionstakten 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 93 procent. Efter perioden har ytterligare [6] bostäder sålts.

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 från kommuner. Per den 30 juni 2017 uppgick Genovas byggrättsportfölj till cirka 5 000 byggrätter fördelat på cirka 50 procent bostadsrätter och cirka 50 procent hyresrätter samt vård- och omsorgsboenden som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning.

Genova har per den 30 juni 2017 låtit Newsec värdera koncernens aktuella byggrättsportfölj med utgångspunkt att detaljplan vunnit laga kraft för respektive projekt. Utifrån det har justering gjorts hänförligt till bokförda värden i form av befintliga förvaltningsfastigheter samt framtida åtaganden i form av tilläggsköpeskillingar. Med utgångspunkt från det uppgår övervärdet i koncernens byggrättsportfölj till närmare 1 300 Mkr oaktat framtida exploateringsvinster.

Bostadsprojekt per den 30 juni 2017

Projekt	Kommun	Kategori	Planerad start	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Area (m ²) ⁴⁾	Status Detaljplan	Fas					Sålt
								Förvärv	Planering	Utveckling	Produktion	Inflyttning	
Balneum	Stockholm	Brf	2015	2017/2018	135	14 250	●	•	•	•	•		99%
Storsjöstrand 1	Östersund	Brf	2015	2017/2018	53	6 179	●	•	•	•	•		100%
Botanikern	Uppsala	Brf	2017	2018/2019	133	6 531	●	•	•	•			79% ²⁾
Liljegatan 1	Uppsala	Brf	2017	2018/2019	47	5 271	●	•	•	•			
Knivsta Vrå 1:392 (A)	Knivsta	HR	2017	2018/2019	55	4 688	●	•	•	•			
Knivsta Vrå 1:392 (B)	Knivsta	V, F	2017	2018/2019	54	5 629	●	•	•	•			
Storsjöstrand Magasinet	Östersund	Brf	2018	2019	25	2 842	●	•	•	•			
Hotel Nobis	Palma	Hotell	2017	2018/2019	35	2 000	●	•	•	•			
Hotel Can Oliver	Palma	Hotell	2018	2019/2020	50	3 300	●	•	•	•			
Luthagen	Uppsala	Brf	2018	2019/2020	35	2 800	●	•	•				
Ekeby	Uppsala	Brf	2018	2019/2020	91	9 408	●	•	•				
Jaktvarvet	Nacka	Brf	2018	2020	90	9 660	●	•	•				
Handelsmannen 1	Norrtälje	V, F	2018	2020	72	8 000	●	•	•				
Handelsmannen 1	Norrtälje	Brf	2018	2020	300	15 000	●	•	•				
Viby 19:3 ³⁾	Upplands-Bro	HR, V, F	2018	From 2019	1 800	120 000	●	•	•				
Sunnersta	Uppsala	Brf	2019	2021	36	4 980	●	•	•				
Nacka Sicklaön 386:6 ¹⁾	Nacka	Brf	2019	2021	150	12 500	●	•	•				
Nacka Sicklaön 37:45	Nacka	Brf	2019	2021	120	14 000	●	•	•				
Sala-Backe	Uppsala	Brf	2020	2022	90	8 700	●	•	•				
Kryddgården 6:3	Enköping	Brf	2020	2022	250	20 000	●	•	•				
Kryddgården 6:3	Enköping	HR, V, F	2020	2022	150	18 000	●	•	•				
Runö 7:84	Åkersberga	Brf	2020	2022	175	15 000	●	•	•				
Gulmäran 7 ¹⁾	Borås	HR	2020	2022	175	15 000	●	•	•				
Gulmäran 7 ¹⁾	Borås	V, F	2020	2022	35	5 000	●	•	•				
Nordanvinden 3	Lund	Brf	2020	2022	200	15 000	●	•	•				
Gustavshem	Lund	Brf	2020	2022	60	5 000	●	•	•				
Rivan	Lund	Brf	2022	2024	50	4 500	●	•	•				
Gåshaga	Lidingö	Brf	2025	2030	600	40 000	●	•	•				
Totalt					5 066	393 238							

Definitioner

B=Bostäder

HR=Hyresrätter

H=Hotell

V=Vård- och omsorgsboende

F=Förskola

● = Lagakraftvunnen detaljplan

● = Detaljplan ej vunnit laga kraft

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

2) Avser etapp 1 & 2

3) Produceras i etapper

4) Bedömd m² ljus BTA

FINANSIERING

Räntebärande skulder

Värdet på koncernens fastigheter och projekt uppgick per den 30 juni 2017 till cirka 1 796 Mkr. Koncernen hade per den 30 juni 2017 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 1 237 Mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 56 procent justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,3 procent* per den 30 juni 2017 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 39 procent.

* Exklusive obligationslånet

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 30 juni 2017 till 3,4 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 30 juni 2017 uppgick till 897 Mkr (865) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen



Liljegatan 1, Uppsala

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 genomförde Genova en emission av ett icke säkerställt obligationslån om 300 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.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2017 till 971 Mkr (737) och soliditeten till 39 procent (37). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 56 procent (52).

Pantbrev

Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 897 Mkr per den 30 juni 2017, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 999 Mkr.

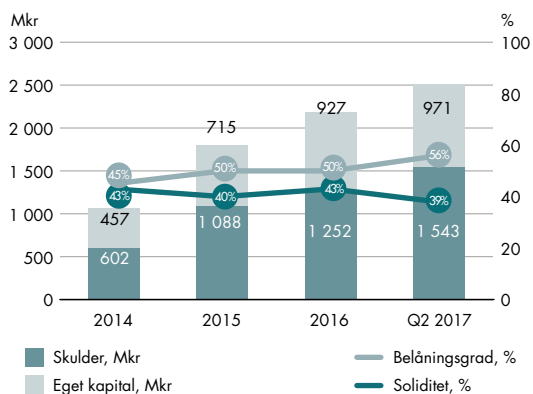
Borgensåtaganden

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 1 346 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 1 507 Mkr.

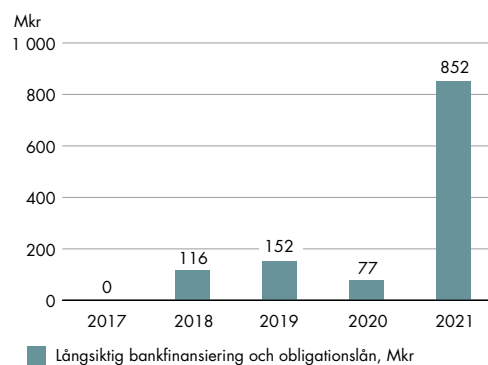
Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 30 juni 2017 till totalt 278 Mkr (121) och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr.

Kapitalstruktur



Förfallostruktur



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

I juli förstärktes organisationen med ytterligare två ledningspersoner. Myr Ullhammar utsågs till projektutvecklingschef och Erika Kveldstad har anställts som finanschef.

Under tredje kvartalet påbörjas produktionerna i såväl Botanikern samt Liljegatan 1 i Uppsala om totalt 180 bostäder vilket innebär att dessa projekt kommer att börja vinstavräknas.

Bostadsförsäljningen i pågående projekt är fortsatt stark, där ytterligare bostäder sålts och där försäljningsgraden överstiger 93 procent. Efter perioden har ytterligare 6 bostäder sålts.

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 stamaktier 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 883 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 november 2017 och 20 februari 2018.

Sista betalkurs för preferensaktien den 30 juni 2017 uppgick till 124 kronor.

Per den 30 juni 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.

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under delårsperioden till 19 (17) varav 7 (6) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Ägarfördelning per den 30 juni 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	306 916	0,58	0,06
Avanza Pension	0	303 928	0,57	0,06
Danske Capital Sverige AB	0	213 838	0,40	0,04
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	152 283	0,29	0,03
Ålandsbanken ABP	0	137 500	0,26	0,03
UBS Switzerland /Clients account	0	85 000	0,16	0,02
Mijesi Aktiebolag	0	81 750	0,15	0,02
M2 Capital Management AB	0	79 634	0,14	0,01
Ernström & Co AB	0	75 000	0,14	0,01
Övriga	0	1 424 422	2,70	0,27
Total	50 000 000	3 000 000	100	100

Genova Property Group förstärkte under kvartalet organisationen med två ledningspersoner och utsåg Michael Moschewitz till Vice VD utöver hans roll som finanschef i koncernen. Linda Frisk har anställts till rollen som försäljningschef med ansvar för försäljning av bostäder. Linda Frisk kommer senast från en tjänst på Fastighetsbyrån där hon ansvarat för all försäljning av nyproduktion i Stockholm samt Uppsala och har före dess arbetat med nyproduktionsförsäljning på Svensk Fastighetsförmedling. Henrik Sandström har anställts som fastighetschef. Han kommer närmast från Fabège där han som fastighetschef ansvarat för del av Solna Business Park och har före dess arbetat som projektledare på CBRE Sweden. Bägge tar plats i bolagets ledningsgrupp. I juli förstärktes organisationen med ytterligare två ledningspersoner. Myr Ullhammar har utsetts till projektutvecklingschef och Erika Kveldstad har anställts som finanschef. Myr Ullhammar kommer senast från en tjänst på Magnolia Bostad där hon innehaft en liknande roll och har före dess arbetat med projektutveckling på Svenska Bostäder. Erika Kveldstad kommer närmast från Fastator där hon varit CFO och har före dess arbetat på PwC.

Närstående transaktioner

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. Ver-

samhet i fastighetssektorn är även i hög grad påverkad av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur-utveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättnings-utveckling, 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.

Revisorernas granskning

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

Styrelsens intygande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 25 augusti 2017

Micael Bile, styrelseordförande

Knut Ramel, styrelseledamot

Jan Björk, styrelseledamot

Henrik Raspe, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, vd och styrelseledamot

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2017	17 november 2017
---	------------------

Bokslutskommuniké januari–december 2017	23 februari 2018
--	------------------

Årsredovisning 2017	13 april 2018
---------------------	---------------

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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



FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

TKR	apr-jun 2017	apr-jun 2016	jan-jun 2017	jan-jun 2016	jan-dec 2016
Hysesintäkter	27 388	17 673	52 506	34 110	76 257
Resultat från bostadsproduktion	14 800	16 600	34 800	30 300	70 900
Rörelseresultat	56 636	23 918	88 523	47 589	131 814
Periodens/Årets resultat	45 800	21 931	74 833	40 209	105 722
Avkastning på eget kapital, %	5,4	3,5	8,8	6,5	12,9
Balansomslutning	2 514 360	1 966 857	2 514 360	1 966 857	2 178 578
Förvaltnings- och projekteringsfastigheter	1 796 340	1 561 982	1 796 340	1 561 982	1 636 686
Eget kapital	971 258	736 637	971 258	736 637	927 157
Räntebärande skulder till kreditinstitut	897 124	864 762	897 124	864 763	846 458
Soliditet, %	39	37	39	37	43
Belåningsgrad, %	56	52	56	52	50
Uthyrbar yta kvm	116 253	82 107	116 253	82 107	109 495
Antal bostäder i pågående produktion	188	206	188	206	217
Antal sålda bostäder	19	18	72	36	47
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	5 066	3 082	5 066	3 082	3 635
Resultat per stamaktie, kr	0,84	0,40	1,37	0,72	1,88
Antal utestående stamaktier	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	1 800 000	3 000 000	1 800 000	3 000 000

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	apr-jun 2017	apr-jun 2016	jan-jun 2017	jan-jun 2016	jan-dec 2016
Hyresintäkter	27 388	17 673	52 506	34 110	76 257
Resultat från bostadsproduktion	14 800	16 600	34 800	30 300	70 900
Övriga rörelseintäkter	0	1 592	869	1 704	3 298
Resultat från andelar i joint ventures	11 595	–	12 183	–	3 859
Summa rörelsen intäkter	53 782	35 865	100 357	66 114	154 314
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	–6 606	–5 326	–14 715	–10 974	–22 612
Övriga externa kostnader	–4 028	–4 090	–7 464	–7 470	–16 822
Personalkostnader	–3 546	–2 378	–6 520	–4 774	–10 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	–195	–155	–364	–309	–947
Summa rörelsens kostnader	–14 375	–11 948	–29 063	–23 526	–50 760
Värdeförändringar fastigheter	17 229	–	17 229	5 000	28 259
Rörelseresultat	56 636	23 918	88 523	47 589	131 814
Finansiella intäkter	620	483	789	1 153	1 425
Finansiella kostnader	–10 404	–3 802	–14 875	–7 896	–16 216
Resultat från finansiella poster	–9 785	–3 319	–14 087	–6 743	–14 791
Resultat före skatt	46 851	20 599	74 436	40 846	117 023
Inkomstskatt	–1 051	1 333	397	–636	–11 301
Periodens resultat	45 800	21 931	74 833	40 209	105 722
Övrigt totalresultat för perioden	–	–	–	–	–
Summa totalresultat för året	45 800	21 931	74 833	40 209	105 722
Årets resultat hänförligt:					
Moderbolagets aktieägare	42 068	19 911	68 331	36 081	94 085
Innehav utan bestämmande inflytande	3 731	2 020	6 501	4 128	11 637
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	42 068	19 911	68 331	36 081	94 085
Innehav utan bestämmande inflytande	3 731	2 020	6 501	4 128	11 637
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK	0,84	0,40	1,37	0,72	1,88
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	1 800 000	3 000 000	1 800 000	3 000 000
Genomsnittligt antal preferensaktier	3 000 000	1 800 000	3 000 000	1 800 000	2 826 667

Koncernens balansräkning

Tkr	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningsstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 645 000	1 161 764	1 522 300
Pågående nyanläggningar	111 414	–	–
Inventarier	2 252	2 509	2 586
Uppskjutna skattefordringar	47 695	38 264	47 891
Onoterade aktier	1 352	1 352	1 352
Andelar i joint ventures	40 703	11 057	28 303
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	174 800	105 400	140 000
Övriga långfristiga fordringar	58 754	9 844	58 487
Summa anläggningsstillgångar	2 081 969	1 330 190	1 800 918
Omsättningsstillgångar			
Projekteringsfastigheter	39 927	400 218	114 386
Hysesfordringar och kundfordringar	320	47 199	65 723
Övriga fordringar	160 329	88 089	133 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 460	2 641	2 607
Likvida medel	228 354	98 521	61 145
Summa omsättningsstillgångar	432 390	636 668	377 659
SUMMA TILLGÅNGAR	2 514 360	1 966 857	2 178 578

Tkr	30 jun 2017	30 jun 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	622 540	539 280	584 698
Innehav utan bestämmande inflytande	28 496	11 343	22 238
Summa eget kapital	971 258	736 637	927 157
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	839 449	855 700	779 059
Obligationslån	293 170	–	3 158
Övriga långfristiga skulder	2 756	42 451	–
Uppskjutna skatteskulder	141 460	116 339	139 202
Summa långfristiga skulder	1 276 835	1 014 490	921 419
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	57 676	9 062	67 400
Checkräkningskredit	0	17 964	0
Leverantörsskulder	27 281	36 322	38 582
Aktuella skatteskulder	3 835	603	2 196
Övriga skulder	118 176	96 361	169 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 301	55 417	52 174
Summa kortfristiga skulder	266 268	215 730	330 004
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 514 360	1 966 857	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			68 331	68 331	6 501	74 833
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			68 331	68 331	6 501	74 833
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			262	262	-244	18
Utdelning			-30 750	-30 750		-30 750
Summa Transaktioner med aktieägare	0	0	-30 488	-30 488	-244	-30 732
Utgående balans per 2017-06-30	530	319 692	622 539	942 761	28 496	971 258

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	jan-jun 2017	jan-jun 2016	jan-dec 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	88 523	47 589	131 814
Justerings poster som inte ingår i kassaflödet			
– Återläggning av avskrivningar	364	309	947
– Övriga poster ej kassapåverkande	–64 212	–35 300	–103 018
– Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	–	8	3 397
Erhållen ränta	789	364	1 425
Erlagd ränta	–12 230	–7 432	–13 653
Betald skatt	4 489	–355	3 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	17 723	5 166	24 720
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekteringsfastigheter	–21 541	–119 641	–21 863
Förändring kundfordringar	65 403	–4 726	–23 250
Förändring övriga rörelsefordringar	–27 384	11 934	–56 430
Förändring leverantörsskulder	–11 301	32 053	15 079
Förändring övriga rörelseskulder	–46 919	12 819	99 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–24 020	–62 394	37 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	–159 985	–38 481	–362 070
Investeringar i inventarier	–30	490	–226
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	41 100	–	–
Förändring av fordran på bostadsrättsförening	–	–	–49 450
Investeringar i joint ventures	–	–	–24 419
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar	–2 540	–20 090	–
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar	–	–	962
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–121 455	–58 081	–435 203
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	–	–	134 207
Förändring av checkräkningskredit	–	15 780	–2 184
Upptagna lån	395 280	635 088	782 200
Amortering av lån	–51 847	–553 283	–564 014
Lämnad utdelning	–30 750	–18 450	–31 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	312 683	79 135	319 153
Periodens kassaflöde	167 209	–41 341	–78 717
Likvida medel vid periodens början	61 145	139 862	139 862
Likvida medel vid periodens slut	228 354	98 521	61 145

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	apr-jun 2017	apr-jun 2016	jan-jun 2017	jan-jun 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	–49	–	–49		–19 430
Finansiella kostnader	–4 421	–	–4 421	–	–
Resultat från finansiella poster	–4 470	–	–4 470	–	–19 430
Resultat före skatt	–4 470	–	–4 471	–1	–19 463
Skatt på årets resultat	–	–	–		7
Årets resultat	–4 470	–	–4 471	–1	–19 456

Moderbolagets balansräkning

Tkr	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13 571	13 355	13 842
Uppskjutna skattefordringar	3 384	2 307	3 384
Fordringar hos koncernföretag	354 604	177 238	260 101
Övriga fordringar	14 000	–	14 003
Summa finansiella anläggningstillgångar	385 559	192 900	291 330
Likvida medel	190 084	12 995	27 701
Summa omsättningstillgångar	190 084	12 995	27 701
SUMMA TILLGÅNGAR	575 643	205 895	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	–	174 501	134 195
Balanserat resultat	276 762	30 877	192 773
Periodens/årets resultat	–4 471	–1	–19 456
Summa fritt eget kapital	272 291	205 377	307 511
Summa eget kapital	272 821	205 895	308 041
Långfristiga skulder			
Obligationslån	293 812	–	–
Summa långfristiga skulder	293 812	–	–
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	–	–	5 990
Övriga skulder	5 000	–	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 009	–	–
Summa kortfristiga skulder	9 009	–	10 990
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	575 643	205 895	319 031

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	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	0
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		-134 195	114 739	19 456	
Totalresultat					
Periodens resultat				-4 471	-4 471
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat				-4 471	-4 471
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-30 750		-30 750
Summa Transaktioner med aktieägare			-30 750		-30 750
Utgående balans per 2017-06-30	530	0	276 761	-4 471	272 821

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-juni 2017			jan-juni 2016		
	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt
Hysesintäkter	52 506		52 506	34 110		34 110
Resultat från bostadsproduktion	–	34 800	34 800		30 300	30 300
Summa intäkter	52 506	34 800	87 306	34 110	30 300	64 410
Fastighetskostnader	–14 715		–14 715	–10 974		–10 974
Summa kostnader	–14 715		–14 715	–10 974		–10 974
Bedömd intjäning/projektvinst	37 791	34 800	72 591	23 136	30 300	53 436
Övriga rörelseintäkter			869			1 704
Resultat från andelar i joint ventures			12 183			–
Övriga externa kostnader			–7 464			–7 470
Personalkostnader			–6 520			–4 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			–364			–309
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			17 229			5 000
Resultat från finansiella poster			–14 087			–6 743
Resultat före skatt			74 436			40 846
Segmentspecifika tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1 645 000			1 161 764		
Andelar i joint ventures	40 703			11 057		
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		174 800			105 400	
Segmentspecifika investeringar						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	16 571			30 183		

NOT 2

UPPLYSNING 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 29 helägda fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av 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 5,2 procent vid halvårsskiftet.

Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick per den 30 juni 2017 till 1 645 Mkr vilket är en förändring med 123 Mkr jämfört med 31 december 2016.

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Per den 30 juni 2017 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och JLL med utgångspunkt i senaste externa värdering med värdetidpunkt den 31 december 2016. Den externa fastighetsvärderingen medförde värdeförändringar på portföljnivå under kvartalet med 17,3 Mkr. Förändringarna består av dels uthyrningar men även av justerade avkastningskrav. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av fastigheternas värde

Tkr	2017-06-30
Verkligt värde vid årets början	1 522 300
Förvärv av fastigheter	130 000
Avyttring av fastighet	-41 100
Investeringar i befintliga fastigheter	16 571
Orealiserade värdeförändringar	17 229
	1 645 000

Sammanfattning av väsentliga antaganden

Tkr	2017-06-30
Genomsnittligt avkastningskrav	5,22%
Genomsnittlig kalkylränta	8,29%
Inflation	2,00%
Långsiktig vakansgrad	0%–10%
Prognosperiod	10 år

NOT 3

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- I juli förstärktes organisationen med ytterligare två ledningspersoner. Myr Ullhammar utsågs till ny projektutvecklingschef och Erika Kveldstad har anställts som ny finanschef.
- Under tredje kvartalet påbörjas produktionerna i såväl Botanikern samt Liljegatan 1 i Uppsala om totalt 180 bostäder vilket innebär att dessa kommer att börja vinstavräknas.

NOT 4

PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Bland omsättningstillgångarna redovisas fastigheter som anskaffats för vidareutveckling inom koncernens bostadsproduktion. Under 2017 har därför sådana projekterings-

fastigheter som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning omklassificerats till Pågående nyanläggningar.

NOT 5

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning.

Tkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Koncernen			
För egna skulder och avsättningar:			
Fastighetsinteckningar	998 604	1 135 470	923 104
Summa ställda säkerheter	998 604	1 135 470	923 104

Eventualförpliktelser

Tkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Koncernen			
Borgensåtaganden för andra företag	547 466	109 051	422 126
Summa ställda säkerheter	547 466	109 051	422 126
Moderbolaget			
Borgensåtaganden för koncernföretag	798 075	975 791	849 442
Borgensåtaganden för andra företag	547 466	109 051	422 126
Summa ställda säkerheter	1 345 541	1 084 842	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

