

GENOVA



Delårsrapport januari–september / **2018**



Perioden i sammandrag

Kvartalet juli–september 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 32 Mkr (28)
- Resultat från bostadsproduktion 15 Mkr (15)
- Rörelseresultatet uppgick 43 Mkr (32)
- Resultat efter skatt uppgick till 29 Mkr (30)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,39 kr (0,39)

Perioden januari–september 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 95 Mkr (80)
- Resultat från bostadsproduktion 59 Mkr (50)
- Rörelseresultatet uppgick 141 Mkr (121)
- Resultat efter skatt uppgick till 117 Mkr (105)
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,64 kr (1,44)

Nyckeltal

Tkr	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jan-dec 2017
Hyresintäkter	31 909	27 925	94 546	80 431	108 468
Resultat från bostadsproduktion	15 400	15 000	59 100	49 800	62 000
Rörelseresultat	42 773	32 407	141 071	120 930	146 056
Förvaltnings- och projekteringsfastigheter	2 272 002	1 712 534	2 272 002	1 712 534	1 827 120
Eget kapital	992 065	993 695	992 065	993 695	1 008 172
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 179 948	880 504	1 179 948	880 504	945 262
Soliditet, %	34	40	34	40	39
Belåningsgrad, %	61	61	61	61	66
Antal sålda bostäder	4	15	17	87	98

För en fullständig nyckeltalstabell, se sid 20.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Tecknat avtal om förvärv av två fastigheter till ett totalt värde av 271 Mkr och med årliga hyresvärden om cirka 20 Mkr.

Tecknat nya hyresavtal för cirka 12 800 kvm med totala kontraktvärden om cirka 56 Mkr.

Byggstart av äldreboende och förskola i Knivsta.

- I juli tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 2 100 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Tolga Food AB. Hyresavtalet löper i fem år med en årshyra på cirka 1,1 Mkr.
- I augusti startade byggnationen av ett äldreboende och en förskola i Knivsta om cirka 5 000 kvm med ett planerat färdigställande under fjärde kvartalet 2019. Samtliga ytor är uthyrda till Norlandia med löptider på 15 respektive 20 år och med ett årligt hyresvärde om 9,5 Mkr.
- I september emitterades företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 200 Mkr inom ramen för bolagets obligationslån om 750 Mkr. Totalt utestående obligationslån uppgår till 500 Mkr och löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent. Obligationerna är noterade på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.
- I september avyttrades och frånträdades fastigheterna Härjarö 5:2 och 5:3 i Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om 12,5 Mkr.



Vid Gröndal Strand, Stockholm har under 2018 projektet Balneum färdigställt. Ritat av den prisade arkitekten Andreas Martin-Löf bjuder Balneum på storslagen arkitektur och faciliteter utöver det vanliga. Samtliga lägenheter om 1-5 rum och kök har generösa glaspartier samt balkong eller terrass.

- Under kvartalet har fyra bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om 19,5 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.
- I november tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 6 000 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Riddermarks Bil AB. Hyresavtalet löper i fem år med ett årligt hyresvärde på cirka 3,6 Mkr. Genom ett framgångsrikt uthyrningsarbete är nu fastigheten i det närmaste fullt uthyrd igen efter att Coop lämnade 15 000 kvm i slutet av 2017.
- I november tecknades nya hyresavtal i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala till hyresgästerna Scandecor Sweden AB och K360 Nordic AB som hyrt totalt 2 500 kvm på femårsavtal. I fastigheten Runö 7:84 i Åkersberga har Roslagsvatten AB utökat sin yta till totalt 2 200 kvm och förlängt hyresavtalet med åtta år. De nya hyresavtalen innebär att båda fastigheterna är fullt uthyrda.
- I november tecknades avtal om förvärv av fastigheten Boländerna 21:4 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm samt cirka 34 000 kvm mark som innehåller en outnyttjad kommersiell byggrätt om 8 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd med en genomsnittlig hyreslängd på sex år med ett årligt hyresvärde på cirka 14,1 Mkr.
- I november tecknades avtal om förvärv av fastigheten Danmarks-Kumla 14:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr. I förvärvet ingår att säljaren uppför byggnader om cirka 5 200 kvm där säljaren kommer att hyra stor del av den uthyrbara ytan. Totalt årligt hyresvärde uppgår till cirka 6,5 Mkr.

VD-kommentar

Genova fortsätter att växa, stabilt och långsiktigt. Vi ökade under kvartalet resultatet från både fastighetsförvaltning och bostadsproduktion och har stärkt intjäningen framåt genom flera nyuthyrningar och förvärv. Samtidigt fortsätter vi förflyttningen mot en tydligare inriktning på långsiktig förvaltning och utveckling av fastigheter för fortsatt ägande. Med stabila kassaflöden, god likviditet och en stark balansräkning, har vi förutsättningar att fortsätta bygga vår fastighetsportfölj.



Michael Moschewitz, VD

”Med större tyngdpunkt på förvaltning är vi idag ett fastighetsbolag som främst förvärvar och utvecklar fastigheter ur vår befintliga byggrättsportfölj”

GENOVA HAR SEDAN startat arbetat långsiktigt och med ett helhetsperspektiv. Strategin är att med de två kompletterande verksamhetsbenen fastighetsförvaltning och bostadsproduktion säkra stabila kassaflöden som möjliggör fortsatta investeringar med begränsad risk. Det ger oss också en flexibilitet att förändras och följa marknadens utveckling över tid.

I den något splittrade fastighetsmarknad vi lever i idag möter vi en stark kommersiell sida med stor efterfrågan på lokaler medan bostadsrättsmarknaden är fortsatt avvaktande. Mot den bakgrunden har vi successivt förflyttat Genovas tyngdpunkt mot förvaltning och utveckling av den egna fastighetsportföljen. Det gör vi delvis genom förvärv av nya fastigheter med stabil intjäning och utvecklingspotential. Under hösten, efter kvartalets slut, avtalade vi om förvärv av två kommersiella fastigheter, fullt uthyrda och med goda kassaflöden i strategiska lägen i Uppsala. Båda erbjuder intressanta möjligheter till utveckling av outnyttjad mark eller alternativ användning.

Vi bygger också portföljen genom att successivt växla upp vår utveckling av nya fastigheter där Genova blir kvar som långsiktig ägare. I flera av dessa projekt tar Genova ett större grepp och bidrar till att utveckla nya stadsdelar, från nya detaljplaner till färdiga fastigheter och kringmiljö. För oss möjliggör det både god lönsamhet och ett sätt att bidra till att skapa en socialt hållbar stadsmiljö, något som det finns ett starkt och passionerat driv för i vår organisation.

I området Viby i Upplands-Bro gör vi just detta. Vi arbetar tillsammans med Upplands-Bro kommun för att tillsammans förvandla ett tidigare handelsområde till en helt ny stadsdel med bostä-

der, såväl hyres- och bostadsrätter som radhus, mötes- och arbetsplatser, service och hotell, liksom skola och förskola, grönområden och andra gemensamhetsytor. Under tiden en ny detaljplan tas fram och projektet formas fortsätter vi att förvalta vår fastighet innehållande 110 000 kvm mark och 15 000 kvm uthyrbar yta som är i det närmaste fullt uthyrd. På liknande sätt arbetar vi med en bredare projektutveckling av bostäder och samhällsfastigheter i både Knivsta, där byggnation av vårdboende och förskola har påbörjats, och i Norrtälje med planerad byggstart 2019.

På bostadsrättsidan ser vi fortfarande en utmanande marknad men noterar ett väsentligt ökat intresse från kunder i takt med att inflyttning närmar sig eller husen är färdigställda. Båda våra pågående projekt i Uppsala löper på enligt plan med en god försäljningsgrad i relation till marknaden som helhet. I Stockholmsprojektet Balneum i Gröndal har inflyttning fortsatt under kvartalet och under slutet av året överlämnas fastigheten till bostadsrättsföreningen.

Genova har en tydlig väg framåt. Med större tyngdpunkt på förvaltning är vi idag ett fastighetsbolag som främst förvärvar och utvecklar fastigheter ur vår befintliga byggrättsportfölj och där bostadsrättsproduktion sker selektivt och oftast som en del i en större stadsutveckling. Från den plattformen kommer vi fortsätta att växa och stärka den underliggande intjäningsförmågan. Med en stabil balansräkning och god likviditet efter emission av ytterligare obligationer under kvartalet, är vi också väl rustade för fler intressanta förvärv som passar Genova.

Michael Moschewitz, 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.

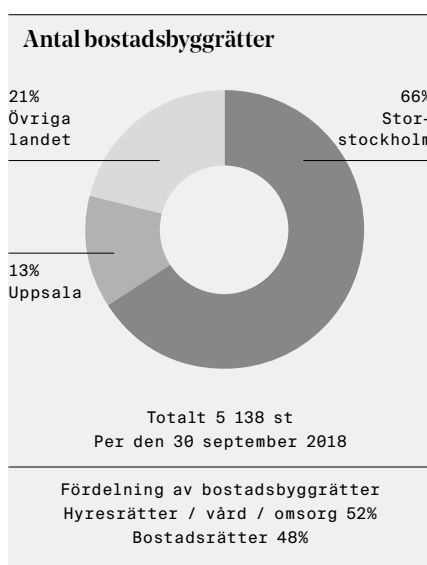


2006 GRUNDAS Genova Property Group, Genova, då som ett fastighetsbolag med en mindre fastighetsportfölj. Sedan dess har ett stabilt och diversifierat bestånd av förvaltningsfastigheter i attraktiva lägen byggts upp via förvärv och egen produktion, i dag med ett fastighetsvärde om cirka 2 000 Mkr exklusive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

Genova Bostadsproduktion

GENOVA UTVECKLAR unika hyresrätter och bostadsrätter 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 byggrättsportfölj om cirka 5 100 planerade bostäder.

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 via förvärv eller egen produktion. Fastighetsbeståndet präglas av stabila hyresgäster inom såväl offentlig sektor som privat verksamhet, exempelvis dagligvaruhandel, och en aktiv förvaltning.

2 272 Mkr

Fastighetsvärde¹

5 138

Bostadsbyggrätter

117 Mkr

Periodens resultat

61 %

Belåningsgrad²

34 %

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 vinstmarginaller för att kunna generera en stark underliggande lönsamhet för koncernen över tid. Styrelsen i Genova har fastställt operationella samt finansiella mål för verksamheten.

Verksamhetsmål

Bostadsproduktion

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

Per den 30 september 2018 uppgick årlig produktionstakt till cirka 235 bostäder och antalet bostadsbyggrätter uppgick till 5 138.

Projektmarginall

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

Förvaltningsfastigheter

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

Per den 30 september 2018 uppgick förvaltningsportföljen till cirka 2 430 Mkr, inklusive pågående nyanläggningar och fastigheter ägda via joint ventures.

Finansiella mål

- Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.
Per den 30 september 2018 uppgick soliditeten till 34 procent.
- Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.
Per den 30 september 2018 uppgick belåningsgraden till 61 procent².

Utdelningspolicy

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

1) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar.

2) Inkluderar obligationslån.

Koncernens utveckling

Genova redovisar ett stabilt kvartal med ökade hyresintäkter från ett växande fastighetsbestånd. Samtidigt är intäkterna från produktionen av bostäder i pågående projekt stabila.

"Hyresintäkterna under kvartalet uppgick till 32 Mkr (28) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj."

Rörelsens intäkter

Kvartalet juli–september 2018

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 49 Mkr (44). Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 15 Mkr (15), hyresintäkter i förvaltningsportföljen samt från resultat från andelar i joint ventures om 1,2 Mkr (0,8). Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen. Hyresintäkterna uppgick till 32 Mkr (28) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Delårsperioden januari–september 2018

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 157 Mkr (144) där ökningen framför allt beror på ökade hyresintäkter. Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 59 Mkr (50), hyresintäkter i förvaltningsportföljen samt från resultat från andelar i joint ventures om 3 Mkr (13). Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen. Hyresintäkterna uppgick till 95 Mkr (80) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Rörelsens kostnader

Kvartalet juli–september 2018

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till -17 Mkr (-11) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till -7 Mkr (-6) där ökningen främst avser ett växande fastighetsbestånd. Övriga externa kostnader uppgick till -5 Mkr (-2).

Delårsperioden januari–september 2018

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -50 Mkr (-40) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till -26 Mkr (-21) där ökningen främst avser ett växande fastighetsbestånd. Övriga externa kostnader uppgick till -13 Mkr (-9).

Rörelseresultat

Kvartalet juli–september 2018

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 43 Mkr (32). Ökningen härrör främst från ökad intjäning i förvaltningsportföljen samt från värdeförändringar, vilka medfört en positiv resultat effekt om 10 Mkr (-). Värdeförändringen avser äldreboendet och förskolan i Knivsta som är under uppförande och där Genova har tecknat hyreskontrakt med Norlandia på 15 respektive 20 år långa hyreskontrakt.



Delårsperioden januari–september 2018

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 141 Mkr (121). Ökningen härrör främst från ökad intjäning i förvaltningsportföljen samt från värdeförändringar, vilka medfört en positiv resultat effekt om 33 Mkr (17).

Finansiella intäkter och kostnader

Delårsperioden januari–september 2018

Koncernens finansiella intäkter uppgick under delårsperioden till 10 Mkr (1) vilket förklaras i huvudsak av positiva valutakurseffekter. Koncernens finansiella kostnader uppgick under samma

period till -38 Mkr (-26) och hänför sig framförallt till en större balansomslutning med fler förvaltningsfastigheter och projekt samt till det utökade obligationslånet under det tredje kvartalet 2018. De finansiella kostnaderna ska ses i förhållande till att de räntebärande skulderna ökade under perioden från 1 240 Mkr till 1 665 Mkr, inklusive obligationslånet.

Investeringar och kassaflöde

Delårsperioden januari–september 2018

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 303 Mkr (-112), där förändringen främst är en effekt av

reglering av fordringar på bostadsrättsföreningar i samband med inflyttningar. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -396 Mkr (-59) vilket huvudsakligen förklaras av genomförda förvärv och försäljningar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 282 Mkr (289) som ett resultat av ökad belåning i samband med förvärv samt lämnad utdelning. Sammantaget ökade likvida medel från 87 Mkr till 277 Mkr. Total tillgänglig likviditet uppgick till 327 Mkr och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr.

Genova Förvaltningsfastigheter

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

Under perioden har Genova avyttrat och frånträtt fastigheterna Härjarö 5:2 och 5:3 till ett fastighetsvärde om 12,5 Mkr. Efter delårsperioden har Genova tecknat avtal om att förvärva fastigheter till ett värde om cirka 271 Mkr och med ett årligt hyresvärde om cirka 20 Mkr. Efter perioden har också nya hyresavtal tecknats för cirka 12 800 kvm med ett totalt kontraktsvärde om cirka 56 Mkr.

Utveckling under och efter kvartalet juli–september 2018

Förvärv

I november tecknades avtal om förvärv av fastigheten Boländerna 21:4 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 180 Mkr. Fastigheten som framförallt innehåller kontor och lagerlokaler ligger strategiskt belägen i Boländerna, Uppsala. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 10 000 kvm samt cirka 34 000 kvm mark som innehåller en outnyttjad kommersiell bygggrätt om 8 000 kvm. Fastigheten är idag fullt uthyrd till bland annat Veidekke, Ramirent, Gym och Fitness Kiruna med flera och har en genomsnittlig kontraktsduration om närmare 6 år med ett årligt hyresvärde om cirka 14,1 Mkr. Tillträde beräknas ske i december 2018.

I november tecknades också avtal om förvärv av fastigheten Danmarks-Kumla 14:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr. I förvärvet ingår att säljaren uppför byggnader om cirka 5 200 kvm där säljaren kommer att hyra huvuddelen av den färdigställda ytan. Totalt årligt hyresvärde uppgår till cirka 6,5 Mkr.

Uthyrning

I juli tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 2 100 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Tolga Food AB. Hyresavtalet löper i fem år med en årshyra på cirka 1,1 Mkr.

I november tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 6 000 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Riddermarks Bil AB. Hyresavtalet löper

i fem år med ett årligt hyresvärde på cirka 3,6 Mkr. Genom framgångsrik uthyrningsarbete är nu fastigheten i det närmaste fullt uthyrd igen efter att Coop lämnade 15 000 kvm i slutet av 2017.

I november tecknades också nya hyresavtal i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala till hyresgästerna Scandecor Sweden AB och K360 Nordic AB som hyrt totalt 2 500 kvm på femårsavtal. I fastigheten Runö 7:84 i Åkersberga har Roslagsvatten AB utökat sin yta till totalt 2 200 kvm och förlängt hyresavtalet med åtta år. De nya hyresavtalen innebär att båda fastigheterna är fullt uthyrd.

Investeringar

Under delårsperioden genomfördes investeringar i fastighetsportföljen om cirka 3 Mkr.

Fastighetsbeståndet

VID KVARTALET UTGÅNG hade Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 31 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 2 000 Mkr fördelat på cirka 127 000 kvm. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala. Vid utgången av delårsperioden hade Genova cirka 170 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på 6,9 år. De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala musikklasser samt HOOM Home & Hotel AB som tillsammans stod för cirka 29 procent av hyresintäkterna.

Genova redovisar också pågående nyanläggningar om 254 Mkr. Nyanläggningarna avser projekt i Knivsta (vårdbo-

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

Joint Ventures

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

Bedömd intjäningskapacitet

BEDÖMD INTJÄNING för Genovas förvaltningsportfölj uppgick vid rapporteringstillfället till cirka 103 Mkr på rullande 12-månadersbasis. Se tabell på nästa sida. Med hänsyn tagen till andelar i joint ventures bedöms aktuell intjäning öka till cirka 110 Mkr. Pågående nyanläggningar kommer i takt med färdigställande att stärka intjäningskapaciteten med cirka 25 Mkr. Ej tillträdade förvärv har ej beaktats i bedömd intjäningskapacitet.

"Vid kvartalets utgång hade Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 31 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 2 000 Mkr fördelat på cirka 127 000 kvm."

Bedömd intjäningskapacitet förvaltningsfastigheter*

Tkr	
Hyresvärde	150 339
Vakans	-15 335
Hyresintäkter	135 004
Drift- och underhållskostnader	-27 326
Fastighetskostnader	-4 932
Totala fastighetskostnader	-32 258
Driftnetto	102 746

* Inkluderar endast tillträdde förvärv och inte nyuthyrningar kommunicerade i denna rapport. Inklusiva andelar i joint ventures uppgår intjäningskapaciteten till cirka 110 Mkr.

Översikt Förvaltningsfastigheter per den 30 september 2018

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Bokfört värde, Mkr	Bokfört värde per kvm, Kr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde per kvm, Kr	Uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Direktavkastning, %
Storstockholm	15	75 191	1 137	15 121	87 049	1 158	85	53 965	4,8
Uppsala	7	17 988	400	22 234	27 056	1 504	92	20 007	5,0
Övriga landet	9	34 216	439	12 830	36 234	1 059	99	28 774	6,6
Totalt	31	127 395	1 976	15 511	150 339	1 180	90	102 746	5,2

Fastighetsförvärv under 2018

Fastighetsnamn	Kommun	Hyresvärde, Mkr	Underliggande fastighetsvärde, Mkr	Tillträde
Brynjan 5	Huddinge	3	37	Q1 2018
Instrumentet 2	Stockholm	14	166	Q1 2018
Mackmyra 20:18, 20:19	Gävle	6	64	Q2 2018
Veddesta 5:12	Järfälla	11	188	Q2 2018
Boländerna 21:4	Uppsala	14	180	Q4 2018
Danmarks-Kumla 14:1	Uppsala	7	92	prel. Q4 2019
Totalt		55	727	

Genova Bostadsproduktion

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



Botanikern, Rosendal Uppsala

Utveckling under och efter kvartalet juli–september 2018

I AUGUSTI PÅBÖRJADES byggnationen av ett vårdboende och en förskola i Knivsta om totalt cirka 5 000 kvm. Ytorna är uthyrda till Norlandia på avtal med löptider om 15 respektive 20 år. Planerat färdigställande är under det fjärde kvartalet 2019. Genova kommer efter färdigställandet fortsätta äga och förvalta byggnaderna. Under 2019 pla-

neras byggstart av cirka 50 hyresrätter på den andra delen av samma fastighet. I och med byggnationen av hyresrätter breddas Genovas verksamhet till att äga och förvalta lägenheter.

Försäljningen av projektet Botanikern i Uppsala fortsätter och stärks i takt med att fastighetens färdigställande och att inflyttningarna närmar sig.

PROJEKTET LILJEGATAN 1 i Uppsala, som relansades i april byggstartar under det fjärde kvartalet i år. I det centralt belägna Fålhagen kommer Genova uppföra tre vackra hus med totalt 48 bostadsrätter. Försäljningen av projektet har varit framgångsrik då totalt 16 bostäder sålts sedan lanseringen, motsvarande 67 procent av den första etappen.

Under kvartalet har färdigställande och inflyttningar fortsatt i Brf Balneum i Gröndal, Stockholm. Fastigheten kommer att överlämnas till bostadsrättsföreningen under det fjärde kvartalet 2018.

Per den 30 september 2018 hade Genova 235 bostäder i pågående produktion.

Under det första kvartalet 2019 påbörjas byggnationen av ett av Genovas två planerade hotell i Palma. Båda hotellen kommer färdigställda att ägas och förvaltas av Genova.

Under 2019 kommer också byggnationen av ett äldreboende och en förskola påbörjas i Norrtälje. Båda verksamheterna kommer att drivas av Norlandia på hyresavtal om 15 år. I anslutning, på

samma fastighet, kommer Genova att uppföra cirka 300 hyresrätter som efter färdigställande kommer att ägas och förvaltas i egen regi. Hela projektet i Norrtälje omfattar cirka 25 000 kvm.

Byggrättsportföljen

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

Per den 30 juni 2018 värderade Newsec koncernens byggrättsportfölj med utgångspunkt att detaljplan vunnit laga kraft för respektive projekt. Med utgångspunkt från denna värdering beräknas övervärdet i koncernens byggrättsportfölj per 30 september 2018 uppgå till cirka 1 100 Mkr ökat framtida exploateringsvinster, vilket är oförändrat jämfört med andra kvartalet 2018.

Bostadsprojekt per den 30 september 2018

Projekt	Kommun	Kategori	Planerad start	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Area (m ²) ⁵	Status Detaljplan	Fas					Sålt/Uthyr
								Förvärv	Planering	Utveckling	Produktion	Inflytning	
Balneum	Stockholm	Brf	2015	2018	135	14 250	●	●	●	●	●	●	100%
Botanikern	Uppsala	Brf	2017	2019	133	9 193	●	●	●	●	●		92% ²
Liljegatan 1	Uppsala	Brf	2018	2019/2020	48	5 295	●	●	●	●	●		67% ³
Knivsta Vrå 1:392 (B)	Knivsta	V, F	2018	2019	54	5 629	●	●	●	●	●		100%
Hotel Nobis	Palma	Hotell	2018	2020	35	2 000	●	●	●	●			100%
Hotel Can Oliver	Palma	Hotell	2019	2020/2021	50	3 300	●	●	●	●			100%
Knivsta Vrå 1:392 (A)	Knivsta	HR	2019	2021	55	4 688	●	●	●	●			
Handelsmannen 1	Norrtälje	V, F, HR	2019	2021	272	16 000	●	●	●				
Handelsmannen 1	Norrtälje	Brf	2019	2021	100	10 000	●	●	●				
Knivsta centrum ¹	Knivsta	Brf, HR	2019	2021	150	12 500	●	●	●				
Luthagen	Uppsala	Brf	2020	2022	35	1 688	●	●	●				
Viby 19:3 ⁴	Upplands-Bro	HR, V, F	2020	Från 2022	1 800	120 000	●	●	●				
Ekeby	Uppsala	Brf	2020	2022	91	9 408	●	●	●				
Jaktvarvet	Nacka	Brf	2020	2022	90	9 660	●	●	●				
Nacka Sicklaön 37:45	Nacka	Brf	2020	2022	120	14 000	●	●	●				
Sala-Backe	Uppsala	Brf	2020	2023	90	8 700	●	●	●				
Gulmäran 7 ¹	Borås	HR	2020	2023	175	15 000	●	●	●				
Gulmäran 7 ¹	Borås	V, F	2020	2023	35	5 000	●	●	●				
Sunnersta	Uppsala	Brf	2021	2023	36	4 980	●	●	●				
Nacka Sicklaön 386:6 ¹	Nacka	Brf	2021	2023	150	12 500	●	●	●				
Kryddgården 6:3	Enköping	Brf	2021	2023	200	19 000	●	●	●				
Kryddgården 6:3	Enköping	HR, V, F	2021	2023	200	19 000	●	●	●				
Nordanvinden 3	Lund	Brf	2021	2023	200	15 000	●	●	●				
Runö 7:84	Åkersberga	Brf	2022	2024	175	15 000	●	●	●				
Gustavshem	Lund	Brf	2023	2025	60	6 000	●	●	●				
Gåshaga	Lidingö	Brf	2025	2030	600	40 000	●	●	●				
Rivan	Lund	Brf	2030	2032	50	4 500	●	●	●				
Total					5 138	402 291							

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

2) Avser etapp 1 & 2

3) Avser etapp 1

4) Produceras i etapper

5) Ljus BTA

Definitioner

Brf = Bostadsrätter

HR = Hyresrätter

H = Hotell

V = Vård- och omsorgsboende

F = Förskola

● = Lagakraftvunnen detaljplan

○ = Detaljplan ej vunnit laga kraft

Finansiering

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



Räntebärande skulder

VÄRDET på koncernens fastigheter och projekt uppgick per den 30 september 2018 till 2 272 Mkr. Koncernen hade per den 30 september 2018 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 1 665 Mkr (1 121) vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 61 (61) procent justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,2 procent (3,2 procent inklusive obligationslånet) per den 30 september 2018 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 34 (40) procent.

Inflyttningar i färdigställda projekt under 2018 har stärkt likviditeten och sänkt belåningsgraden. Samtidigt har Genova använt tillgänglig likviditet för att finansiera pågående bostadsrättsprojekt. Per bokslutsdagen uppgår denna fordran till cirka 100 Mkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 30 september 2018 till 2,6 år. Kreditfallostrukturen framgår av tabellen till vänster. Under första kvartalet 2018 tecknade Genova avtal om ett räntetak (cap) som begränsar den underliggande räntan till 2 procent för totalt 300 Mkr av låneportföljen från och med 1 april 2018 med en fyraårig löptid. Vid periodens utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.



Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 30 september 2018 uppgick till 1 172 Mkr (881) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Arbetet med att förlänga löptiden på banksskulden som förfaller år 2021 har initierats och kommer att genomföras under 2019.

I september emitterades företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 200 Mkr inom en ram för bolagets obligationslån om 750 Mkr. Totalt utestående obligationslån uppgår efter emissionen till 500 Mkr och löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent. Obligationerna är noterade på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Under det första kvartalet 2018 återköpte Genova obligationer motsvarande 3 procent av det utestående kapitalet per bokslutsdagen.

Pantbrev

SAMTLIGA av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 1 172 Mkr per den 30 september 2018, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 1 334 Mkr.



Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2018 till 992 Mkr (994) och soliditeten till 34 procent (40). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 61 procent (61).

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 1 745 Mkr och avser lån hänförliga till fastighetsägande dotterbolag, joint ventures samt bostadsrättsföreningar som i sin tur först och främst är säkerställda med pantbrev i fastigheter om totalt 2 022 Mkr.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 30 september 2018 till totalt 327 Mkr (229) och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr.

Övriga upplysningar

Ägarförhållanden och aktier

Genova Property Group har två aktieslag – stamaktier som är onoterade och ägda till 80 procent av Micael Bile genom Tranviks Udde AB, och till 20 procent av Andreas Eneskjöld genom Holocen AB, samt preferensaktier som sedan den 15 december 2015 är noterade på Nasdaq First North Premier. Genova hade vid periodens slut 1 323 preferensaktieägare.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som delas ut kvartalsvis. Kommande avstämnings-

dag för utdelningen på preferensaktier är den 20 februari 2019.

Sista betalkurs för preferensaktien den 30 september 2018 uppgick till 124,50 kronor.

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

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under delårsperioden till 26 (20) varav 10 (8) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Under kvartalet har delägaren och styrelseledamoten Andreas Eneskjöld lämnat ledningsgruppen men är fortsatt operativ i koncernen.

Närståendetransaktioner

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

Ägarfördelning per den 30 september 2018

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	100 000	75,66	79,54
Andreas Eneskjöld (via bolag)	10 000 000	39 729	18,94	19,90
Avanza Pension	0	396 999	0,82	0,09
RBC Investor Services Bank SA	0	213 838	0,40	0,04
JRS Asset Management AB	0	205 716	0,39	0,04
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	138 943	0,26	0,03
Ålandsbanken	0	100 522	0,19	0,02
Mijesi Aktiebolag	0	81 750	0,15	0,02
Ernström Finans	0	75 000	0,14	0,01
EOJ 1933 AB	0	60 000	0,11	0,01
Peter Lindell	0	58 000	0,11	0,01
Susanne Hobohm	0	50 000	0,09	0,01
Socialdemokratiska Arbetarepartiet	0	50 000	0,09	0,01
Övriga	0	1 429 503	2,91	0,31
Total	50 000 000	3 000 000	100,00	100,00

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. Beskrivningen nedan gäller såväl moderbolaget som koncernen.

Genova är som fastighetsägare och bostadsutvecklare beroende av att kunna erhålla finansiering till rimliga villkor, att hyresgäster kan betala hyror och att andra motparter fullgör sina plikter. Samtidigt påverkas bolaget av eventuella värdeförändringar på bolagets fastigheter. Verksamhet i fastighetssektorn är även i hög grad påverkad av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera.

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker

och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2017 på sidorna 38-40.

Redovisningsprinciper

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

IFRS 9 ersatte IAS 39 from 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument

och säkringsredovisning. Övergången till IFRS 9 innebar inte några väsentliga effekter för Genova.

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

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

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké
januari–december 2018

22 februari 2019

Årsredovisning 2018
12 april 2019

Årsstämma 2019
20 maj 2019

Delårsrapport
januari–mars 2019
24 maj 2019

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Denna information är sådan information som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande 23 november 2018 kl 08.15 CET.

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

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

Segmentsredovisning

Företagsledningen har identifierat rörelsesegment utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare, vilken av koncernen identifierats som koncernens VD. Utifrån den interna rapporteringen organiseras, styrs och rapporteras verksamheten genom två rörelsesegment: Förvaltningsfastigheter och Bostadsproduktion. Rörelsesegmenten konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning.

Revisorernas granskning

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

Styrelsens intygande

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

Stockholm den 23 november 2018

Micael Bile, styrelseordförande

Knut Ramel, styrelseledamot

Jan Björk, styrelseledamot

Henrik Raspe, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD



Revisors granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Genova Property Group AB per den 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 "Översiktlig granskning av finansiell

delårsinformation utförd av företagets valda revisor". En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 november 2018
Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Finansiell översikt och nyckeltal

Tkr	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter	31 909	27 925	94 546	80 431	108 468
Resultat från bostadsproduktion	15 400	15 000	59 100	49 800	62 000
Rörelseresultat	42 773	32 407	141 071	120 930	146 056
Periodens/Årets resultat	28 976	30 120	117 234	104 954	121 733
Avkastning på eget kapital, %	2,9	3,2	11,8	11,1	12,8
Balansomslutning	2 917 993	2 489 474	2 917 993	2 489 474	2 594 022
Förvaltnings- och projekteringsfastigheter	2 272 002	1 712 534	2 272 002	1 712 534	1 827 120
Eget kapital	992 065	993 695	992 065	993 695	1 008 172
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 179 948	880 504	1 179 948	880 504	945 262
Soliditet, %	34	40	34	40	39
Belåningsgrad, %	61	61	61	61	66
Uthyrbar yta kvm	127 395	115 361	127 395	115 361	115 761
Antal bostäder i pågående produktion	235	270	235	270	270
Antal sålda bostäder	4	15	17	87	98
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	5 138	5 218	5 138	5 218	5 218
Resultat per stamaktie, kr	0,39	0,39	1,64	1,44	1,59
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter	31 909	27 925	94 546	80 431	108 468
Resultat från bostadsproduktion	15 400	15 000	59 100	49 800	62 000
Övriga rörelseintäkter	613	-	768	869	1 202
Resultat från andelar i joint ventures	1 204	759	2 919	12 942	14 604
Summa rörelsen intäkter	49 126	43 684	157 333	144 042	186 274
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-7 385	-5 990	-25 808	-20 705	-29 392
Övriga externa kostnader	-4 840	-2 016	-12 916	-9 480	-14 364
Personalkostnader	-3 131	-3 071	-9 214	-9 591	-12 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 196	-200	-1 628	-564	-767
Summa rörelsens kostnader	-16 552	-11 277	-49 566	-40 340	-57 447
Värdeförändringar	10 200	-	33 305	17 229	17 229
Rörelseresultat	42 773	32 407	141 071	120 930	146 057
Finansiella intäkter	694	164	9 821	952	3 242
Finansiella kostnader	-15 088	-11 568	-38 149	-26 443	-34 971
Resultat från finansiella poster	-14 395	-11 404	-28 329	-25 491	-31 729
Resultat före skatt	28 379	21 003	112 743	95 439	114 326
Inkomstskatt	598	9 117	4 492	9 514	7 406
Periodens resultat	28 976	30 120	117 234	104 954	121 733
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	28 976	30 120	117 234	104 954	121 733
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	27 507	27 280	105 733	95 613	111 176
Innehav utan bestämmande inflytande	1 470	2 840	11 502	9 341	10 557
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	27 507	27 280	105 733	95 612	111 176
Innehav utan bestämmande inflytande	1 470	2 840	11 502	9 341	10 557
Resultat per stamaktie, SEK ¹	0,39	0,39	1,64	1,44	1,59
Antal stamaktier vid periodens utgång	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Antal utestående preferensaktier	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Genomsnittligt antal preferensaktier	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000

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

Koncernens balansräkning

Tkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 976 023	1 580 326	1 596 800
Pågående nyanläggningar	253 565	113 365	210 746
Inventarier	8 926	2 166	2 037
Uppskjutna skattefordringar	64 685	50 120	58 183
Onoterade aktier	1 352	1 352	1 352
Andelar i joint ventures	59 497	41 486	54 828
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	63 900	190 300	15 700
Övriga långfristiga fordringar	9 213	58 227	8 494
Summa anläggningstillgångar	2 437 161	2 037 341	1 948 139
Omsättningstillgångar			
Projekteringsfastigheter	42 414	18 843	19 574
Hysesfordringar och kundfordringar	1 745	336	221
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	-	-	186 300
Övriga fordringar	152 661	251 395	344 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 784	2 337	7 591
Likvida medel	277 228	179 222	87 405
Summa omsättningstillgångar	480 832	452 133	645 883
SUMMA TILLGÅNGAR	2 917 993	2 489 474	2 594 022

Tkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
EGET KAPITAL			
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital	530	530	530
Övrigt tillskjutet kapital	319 692	319 692	319 692
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	619 941	642 190	649 850
Innehav utan bestämmande inflytande	51 902	31 283	38 099
Summa eget kapital	992 065	993 695	1 008 172
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	1 073 671	823 264	807 367
Obligationslån	472 736	293 625	294 637
Övriga långfristiga skulder	2 655	2 756	2 756
Uppskjutna skatteskulder	155 622	135 493	144 925
Summa långfristiga skulder	1 704 684	1 255 138	1 249 685
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	106 277	57 240	137 894
Leverantörsskulder	34 754	28 498	43 414
Aktuella skatteskulder	2 750	3 262	3 753
Övriga skulder	32 928	96 660	91 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 535	54 980	59 703
Summa kortfristiga skulder	221 244	240 641	336 166
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 917 993	2 489 473	2 594 022

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående balans per 2017-01-01	530	319 692	584 698	904 921	22 239	927 157
Totalresultat						
Årets resultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			478	478	5 303	5 781
Utdelning			-46 500	-46 500		-46 500
Summa Transaktioner med aktieägare			-46 022	-46 022	5 303	-40 719
Utgående balans per 2017-12-31	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Ingående balans per 2018-01-01	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Totalresultat						
Periodens resultat			105 733	105 733	11 502	117 234
Omföring mellan kvartal			-3 014	-3 014		-3 014
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			102 718	102 718	11 502	114 220
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			-9 017	-9 017	2 301	-6 716
Utdelning			-123 610	-123 610		-123 610
Summa Transaktioner med aktieägare			-132 627	-132 627	2 301	-130 326
Utgående balans per 2018-09-30	530	319 692	619 941	940 163	51 902	992 065

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jan-dec 2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	141 071	120 930	146 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Återläggning av avskrivningar	1 628	564	767
- Övriga poster ej kassapåverkande*	-95 324	-79 971	-93 833
Erhållen ränta	8 028	500	3 242
Erlagd ränta	-25 292	-22 953	-31 597
Betald skatt	7 684	4 643	4 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	37 795	23 713	29 029
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekteringsfastigheter	-26 759	-457	-1 188
Förändring kundfordringar	-1 524	65 387	237
Förändring övriga rörelsefordringar	379 237	-117 327	-150 712
Förändring leverantörsskulder	-8 660	-10 084	4 832
Förändring övriga rörelseskulder	-76 736	-73 222	-74 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303 353	-111 990	-191 898
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-500 760	-164 661	-278 517
Investeringar i inventarier	-8 517	-144	-218
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	121 000	108 500	108 500
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-7 329	-2 286	-
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	36 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-395 606	-58 591	-133 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	505 170	412 626	482 626
Amortering av lån	-92 485	-85 358	-89 589
Lämnad utdelning	-123 610	-38 610	-46 500
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-7 000	-	5 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	282 075	288 658	352 139
Periodens kassaflöde	189 823	118 077	26 260
Likvida medel vid periodens början	87 405	61 145	61 145
Likvida medel vid periodens slut	277 228	179 222	87 405
* Övriga poster ej kassapåverkande			
Successiv vinstavräkning bostadsproduktion	-59 100	-49 800	-62 000
Värdeförändringar	-33 305	-17 229	-17 229
Resultat från andelar i joint ventures	-2 919	-12 942	-14 604
	-95 324	-79 971	-93 833

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jan-dec 2017
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-50	-	-51	-1	-2
Summa rörelsens kostnader	-50	-	-51	-1	-2
Rörelseresultat	-50	-	-51	-1	-2
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-1 355	-	-1 404	-23 739
Ränteintäkter och liknande resultatposter	410	-	1 254	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 472	-4 837	-15 342	-9 258	-14 079
Resultat från finansiella poster	-5 062	-6 192	-14 088	-10 662	-37 818
Resultat före skatt	-5 112	-6 192	-14 139	-10 663	-37 820
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	3 098
Årets resultat	-5 112	-6 192	-14 139	-10 663	-34 722

Moderbolagets balansräkning

Tkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14 072	13 521	13 882
Uppskjutna skattefordringar	6 482	3 384	6 482
Fordringar hos koncernföretag	433 009	439 857	488 605
Övriga fordringar	14 050	16 819	14 050
Summa finansiella anläggningstillgångar	467 613	473 581	523 018
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180	-	-
	180		
Likvida medel	187 188	143 997	63 070
Summa omsättningstillgångar	187 368	143 997	63 070
SUMMA TILLGÅNGAR	654 981	617 578	586 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	530	530	530
Summa bundet eget kapital	530	530	530
Fritt eget kapital			
Överkursfond	-	-	-
Balanserat resultat	102 679	268 902	261 011
Periodens/årets resultat	-14 139	-10 663	-34 722
Summa fritt eget kapital	88 540	258 239	226 290
Summa eget kapital	89 070	258 769	226 820
Långfristiga skulder			
Obligationslån	472 736	294 225	294 637
Summa långfristiga skulder	472 736	294 225	294 637
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	87 105	55 990	55 990
Övriga skulder	-	5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 069	3 595	3 642
Summa kortfristiga skulder	93 174	64 585	64 632
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	654 981	617 578	586 088

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets/periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2017-01-01	530	134 195	192 773	-19 456	308 041
Omföring i ny räkning		-134 195	114 739	19 456	
Årets resultat				-34 722	-34 722
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-46 500		-46 500
Summa Transaktioner med aktieägare			-46 500		-46 500
Utgående balans per 2017-12-31	530	0	261 012	-34 722	226 820
Ingående balans per 2018-01-01	530	0	261 012	-34 722	226 819
Omföring i ny räkning			-34 722	34 722	
Periodens resultat				-14 139	-14 139
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-123 610		-123 610
Summa Transaktioner med aktieägare			-123 610		-123 610
Utgående balans per 2018-09-30	530	0	102 679	-14 139	89 070

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-sep 2018			jan-sep 2017		
	Förvaltnings- fastigheter	Bostads- produktion	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Bostads- produktion	Totalt
Hysesintäkter	94 546		94 546	80 431		80 431
Resultat från bostadsproduktion		59 100	59 100		49 800	49 800
Summa intäkter	94 546	59 100	153 646	80 431	49 800	130 231
Fastighetskostnader	-25 808		-25 808	-20 705		-20 705
Summa kostnader	-25 808		-25 808	-20 705		-20 705
Bedömd intjäning/projektvinst	68 738	59 100	127 838	59 726	49 800	109 526
Övriga rörelseintäkter			768			869
Resultat från andelar i joint ventures			2 919			12 942
Övriga externa kostnader			-12 916			-9 480
Personalkostnader			-9 214			-9 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-1 628			-564
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			33 305			17 229
Resultat från finansiella poster			-28 329			-25 491
Resultat före skatt			112 743			95 439
Segmentspecifika tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	2 229 588			1 693 690		
Andelar i joint ventures	59 497			41 486		
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		63 900			190 300	
Projekteringsfastigheter		42 414			18 843	
Segmentspecifika investeringar						
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	480 422			19 297		

Not 2 Uppllysning om verkligt värde

Långfristiga skulder

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

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 31 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 bokslutsdagen. Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick per den 31 mars 2018 till 1 976 Mkr vilket är en ökning med 379 Mkr jämfört med 31 december 2017.

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Per den 30 juni 2018 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och JLL vilket medförde värdeförändringar på portföljnivå under det andra kvartalet med 17,2 Mkr. Bolagets interna fastighetsvärderingar har inte medfört några värdeförändringar under det tredje kvartalet 2018. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, d v s data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av förvaltningsfastigheternas värde

Tkr	2018-09-30
Verkligt värde vid årets början	1 596 800
Förvärv av fastigheter	454 861
Avyttring av fastigheter	-118 500
Omklassificering till inventarier	-4 503
Investeringar i befintliga fastigheter	15 283
Orealiserade värdeförändringar	32 082
	1 976 023

Sammanfattning av väsentliga antaganden

Tkr	2018-09-30
Genomsnittligt avkastningskrav	5,9%
Genomsnittlig kalkylränta	8,1%
Inflation	2,0%
Långsiktig vakansgrad	0% - 10%
Prognosperiod	10 år

Not 3 Väsentliga händelser efter perioden

- I november tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 6 000 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Riddermarks Bil AB. Hyresavtalet löper i fem år med ett årligt hyresvärde på cirka 3,6 Mkr. Genom framgångsrik uthyrningsarbete är nu fastigheten i det närmaste fullt uthyrd igen efter att Coop lämnade 15 000 kvm i slutet av 2017.
- I november tecknades nya hyresavtal i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala till hyresgästerna Scandecor Sweden AB och K360 Nordic AB som hyrt totalt 2 500 kvm på femårsavtal. I fastigheten Runö 7:84 i Åkersberga har Roslagsvatten AB utökat sin yta till total 2 200 kvm och förlängt hyresavtalet med åtta år. De nya hyresavtalen innebär att båda fastigheterna är fullt uthyrda.
- I november tecknades avtal om förvärv av fastigheten Boländerna 21:4 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm samt cirka 34 000 kvm mark som innehåller en outnyttjad kommersiell byggrätt om 8 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd med en genomsnittlig hyreslängd på sex och år med ett årligt hyresvärde på cirka 14,1 Mkr.
- I november tecknades avtal om förvärv av fastigheten Danmarks-Kumla 14:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr. I förvärvet ingår att säljaren uppför byggnader om cirka 5 200 kvm där säljaren kommer att hyra huvuddelen av den färdigställda ytan. Totalt årligt hyresvärde uppgår till cirka 6,5 Mkr.

Not 4 Pågående nyanläggningar och projekteringsfastigheter

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

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

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning.

Tkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Koncernen			
För egna skulder och avsättningar:			
Fastighetsinteckningar	1 333 944	985 394	984 794
Summa ställda säkerheter	1 333 944	985 394	984 794

Eventalförpliktelser

Tkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Koncernen			
Borgensåtaganden för andra företag	572 813	664 244	726 129
Summa ställda säkerheter	572 813	664 244	726 130
Moderbolaget			
Borgensåtaganden för koncernföretag	1 171 783	918 878	923 686
Borgensåtaganden för andra företag	572 813	604 000	726 129
Summa ställda säkerheter	1 744 596	1 522 878	1 649 815

Det totala borgensåtagandet är säkerställt med pantbrev i fastigheter om totalt 2 022 Mkr.

Definitioner

Genova eller bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Antal sålda bostäder

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

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Förvaltningsfastigheter

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

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor

Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery

Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se

G E N O V A