

GENOVA



Delårsrapport januari-juni / **2019**



GENOVA

1 2 3 4

Delårsrapport januari–juni / **2019**



Perioden i sammandrag

Kvartalet april–juni 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 42 Mkr (31)
- Resultat från nyproduktion uppgick till 6 Mkr (34)
- Rörelseresultatet uppgick till 120 Mkr (73)
- Resultat efter skatt uppgick till 85 Mkr (58)
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,41 kr (0,89)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) 1 496 Mkr (1 132)

Perioden januari–juni 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 81 Mkr (63)
- Resultat från nyproduktion uppgick till 21 Mkr (44)
- Rörelseresultatet uppgick till 203 Mkr (98)
- Resultat efter skatt uppgick till 141 Mkr (88)
- Resultat per stamaktie uppgick till 2,17 kr (1,25)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) 1 496 Mkr (1 132)

Nyckeltal

| Mkr | apr–jun 2019 | apr–jun 2018 | jan–jun 2019 | jan–jun 2018 | jan–dec 2018 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter | 42 | 31 | 81 | 63 | 128 |
| Resultat från nyproduktion | 6 | 34 | 21 | 44 | 77 |
| Rörelseresultat | 120 | 73 | 203 | 98 | 280 |
| Förvaltnings- och projekteringsfastigheter | 3 104 | 2 245 | 3 104 | 2 245 | 2 600 |
| Eget kapital | 1 331 | 981 | 1 331 | 981 | 1 135 |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | 1 592 | 1 165 | 1 592 | 1 165 | 1 310 |
| Soliditet, % | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| Belåningsgrad, % | 60 | 57 | 60 | 57 | 62 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) | 1 496 | 1 132 | 1 496 | 1 132 | 1 268 |
| EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare | 911 | 684 | 911 | 684 | 812 |
| EPRA NAV per stamaktie, kr | 18,2 | 13,7 | 18,2 | 13,7 | 16,2 |

För en fullständig nyckeltalstabell, se sid 20.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

Förvärv av sju fastigheter till ett värde om 650 Mkr och med årliga hyresintäkter om 42 Mkr.

Riktad nyemission tillförde Genova 124 Mkr före emissionskostnader och refinansiering av lån om cirka 1 300 Mkr.

Kallelse till bolagsstämma för beslut om nyval av styrelseledamöter, omstrukturering av minoritetsägande samt riktad nyemission.

- I april färdigställdes den första etappen i Brf Botanikern i Rosendal, Uppsala. Färdigställande och inflyttningar av de två övriga etapperna kommer att ske löpande fram till årsskiftet.
- I april ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank om totalt 1 160 Mkr, varav 160 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. Finansieringsavtalen löper på fem år. Finansieringen hänförs sig till Genovas befintliga förvaltningsportfölj men stärker även likviditeten med närmare 80 Mkr.
- I maj tecknade Genova nya finansieringsavtal med Nordea om totalt 122 Mkr som löper på fem år. Avtalen hänförs sig till Genovas befintliga förvaltningsportfölj och stärker även likviditeten med cirka 10 Mkr.
- Under kvartalet har avtalet om räntetak (cap) utökats och omfattar nu 600 Mkr som begränsar den underliggande räntan till 2 procent med löptider till 2022 och 2023.
- Under kvartalet påbörjades byggnationen av ett av Genovas två planerade hotell i Palma. Hotellet kommer färdigställt att ha 35 rum och drivas av Nobis-gruppen på ett 20-årigt hyresavtal.



Sjöborren 5 & 6, Sollentuna

- I juni tecknade Genova avtal om förvärv av sju samhällsfastigheter belägna i Stockholm, Uppsala och Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Fastigheterna, som är fullt uthyrda, har en uthyrningsbar yta om cirka 27 000 kvm samt cirka 67 000 kvm obebyggd mark. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden är 7,6 år med årliga hyresintäkter om cirka 42 Mkr och driftnetto om cirka 35 Mkr. Tillträde av sex av de sju fastigheterna skedde i augusti 2019. Den sjunde fastigheten, som är belägen i Norrtälje, beräknas tillträdas under första kvartalet 2020.
- I juni genomfördes en riktad nyemission av 1 000 000 preferensaktier som tillförde Genova 124 Mkr före transaktionskostnader
- I juni tillträdde fastigheterna Sjöborren 5 & 6 i Sollentuna. Fastigheterna förvärvades i december 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 92,5 Mkr.
- I juli avyttrades fastigheten Målaren 4 i Skänninge till ett underliggande fastighetsvärde om 7 Mkr. Frånträdes i september 2019.
- I juli beslutade Genovas styrelse att kalla till en extra bolagsstämma den 2 september 2019. På stämman kommer beslut att fattas om nyval av styrelseledamöter samt om nyemission av stamaktier. Nyemissionen är ett led i en av styrelsen beslutad omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag. Omstruktureringen kommer att ha positiv effekt på Genovas egna kapital.

VD-kommentar

Under årets andra kvartal tog vi ett viktigt tillväxtsteg när vi genomförde Genovas största förvärv hittills. Affären är ännu en pusselbit i vår omvandling till ett fastighetsbolag främst inriktat på förvaltning samt utveckling av hyresrätter och samhällsfastigheter. Med starkt intjäningsförmåga och goda finansieringsmöjligheter står vi väl rustade att fortsätta växa långsiktigt och hållbart.



Michael Moschewitz, VD

”Vi står väl rustade att fortsätta växa långsiktigt och hållbart”

JAG ÄR MYCKET glad att vi kunde genomföra förvärvet i juni av sju fastigheter i Stockholm, Uppsala och Norrtälje till ett värde om 650 Mkr. Det är en affär med alla de komponenter vi vill se i ett förvärv. Vi växer i strategiska lägen på våra primärmarknader med fastigheter som kompletterar befintliga bestånd och bidrar med stabila kassaflöden. Den tillhörande obebyggda marken innebär samtidigt potential att skapa värden genom framtida nybyggnation och stadsutveckling i attraktiva lägen med närhet till kommunikationer.

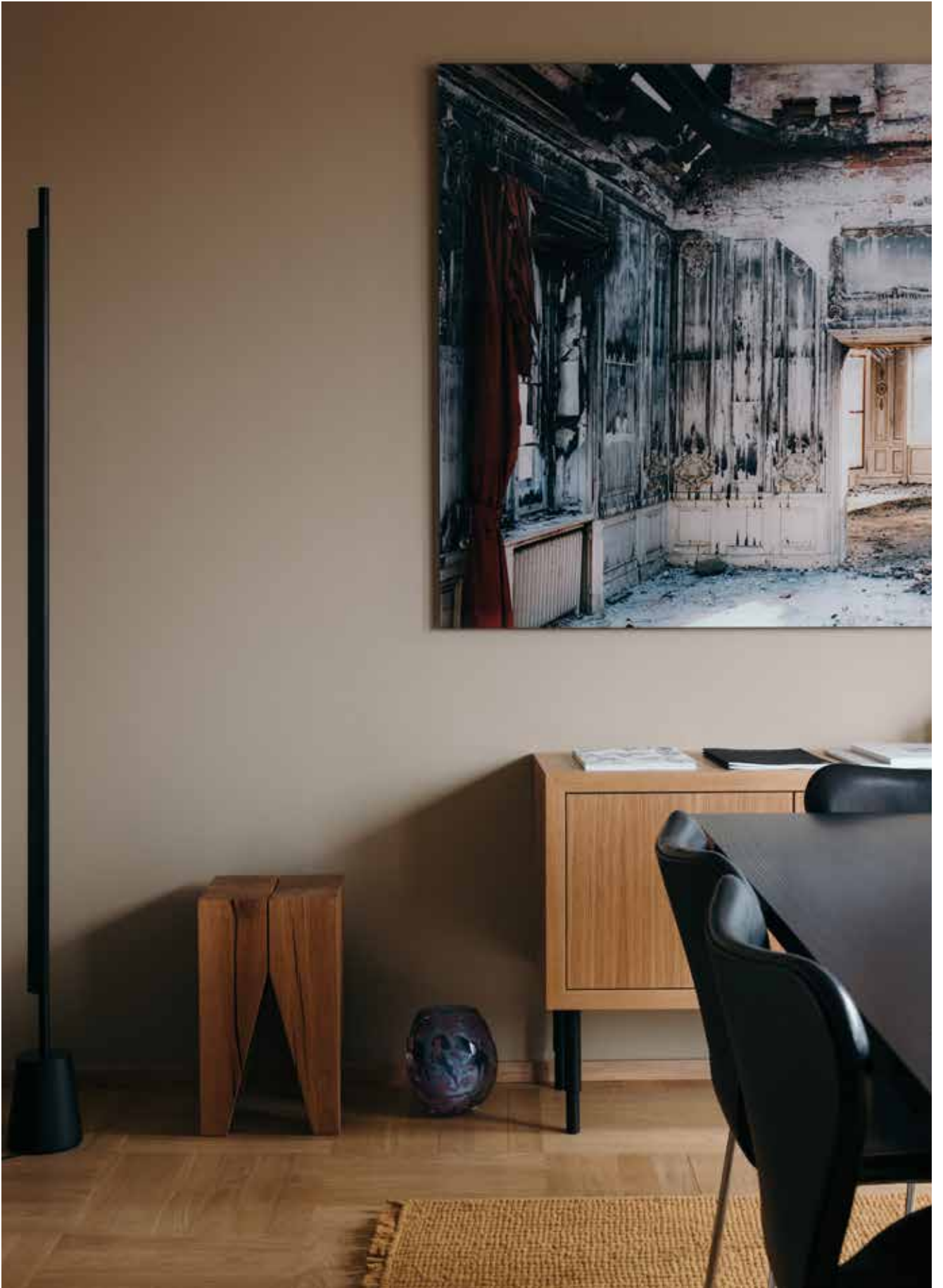
Efter att vi tillträtt de nyligen förvärvade fastigheterna kommer vi, proforma baserat på halvårssiffrorna, ha ett fastighetsbestånd om närmare 4 Mdkr. Under kvartalet genomförde vi även en större refinansiering med löptid fram till 2024. Refinansieringen ger oss även ökad likviditet samtidigt som vi i samband med förvärvet i juni genomförde en riktad nyemission av preferensaktier som mötte ett stort intresse bland investerare. Därmed har vi flexibilitet och beredskap för fortsatta investeringar och förvärv.

Vi har idag en betydande byggrättsportfölj om närmare 430 000 kvm där över 60 procent avser nyproduktion av hyresrätter och samhällsfastigheter. Vår nyproduktion kommer fokusera mot egen långsiktig förvaltning vilket kommer innebära att hyresintäkter och inslaget av bostäder successivt ökar i vår portfölj. Under det första halvåret har vi haft en stark ökning i hyresintäkter från ett större fastighetsbestånd och ökad uthyrningsgrad i befintlig portfölj, medan resultatet från nyproduktion av bostadsrätter minskat som följd av vårt ändrade fokus. De två bostadsrättsrättsprojekt som vi driver just nu, båda i Uppsala, utvecklas väl med hög försäljningsgrad. Med tanke på den svajiga marknaden för bostadsrätter är jag både glad och stolt över att vi har ett så bra

utfall i våra pågående projekt. Samtidigt är byggnationen av hyresrätter, vårdboende och förskola i Knivsta i full gång och vi arbetar intensivt med våra kommande stadsutvecklingsprojekt i Norrtälje, Knivsta Centrum och Upplands-Bro. Genova ska fortsätta att växa, klokt, långsiktigt och hållbart. Skiftet av fokus från bostadsrättsproduktion till utveckling av fastigheter för egen förvaltning och det faktum att vi idag är en större aktör, ger oss möjligheter att ta större grepp, vilket även främjar ett hållbart perspektiv. En allt viktigare del i vår verksamhet är utveckling av hela stadsdelar där vi kan skapa hållbara miljöer, både miljömässigt och socialt. Vi märker att det finns en generell ökande efterfrågan på ett innovativt och hållbart fokus hos kommuner och operatörer, och jag är övertygad om att våra hyresgäster uppskattar den omsorg som våra arkitekter och stadsplanerare lägger vid både inomhus- och utomhusmiljöer.

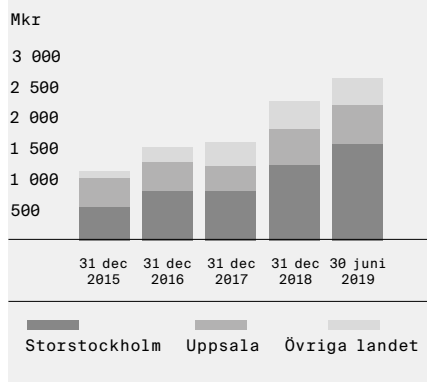
Jag kan konstatera att vi har vi ett starkt första halvår 2019 bakom oss och fina förutsättningar framåt. Vi upplever en stabil fastighetsmarknad med hög efterfrågan på hyresrätter och samhällsfastigheter, och med intressanta affärsmöjligheter för oss att fånga. Samtidigt har vi skapat rätt förutsättningar internt för att fortsätta bygga ett framgångsrikt Genova. I takt med att vi har styrt om vår affärsmodell har vi kompletterat organisationen och vi har idag ett starkt team med kunniga och engagerade medarbetare som brinner för att förvalta och skapa attraktiva fastigheter och miljöer. Det finns helt enkelt många skäl att se fram emot ett spännande och intensivt andra halvår 2019 för Genova.

Michael Moschewitz, VD



Genova i korthet

Värde förvaltningsfastigheter per region



Genova Property Group – Genova – är ett modernt och personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med långsiktighet, hållbarhet och engagemang som kompass.

2006 GRUNDADES Genova Property Group, Genova, som ett fastighetsbolag med en mindre fastighetsportfölj. I dag är Genova ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj där fokus ligger på den växande Stockholms- och Uppsalamarknaden.

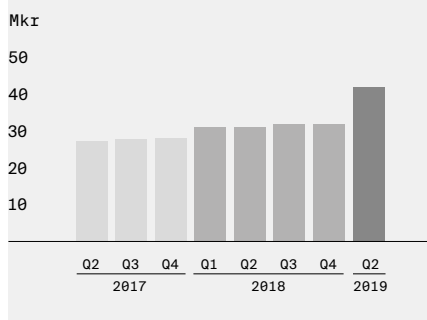
bo, arbeta och vistas. Genova är en långsiktig fastighetsägare och vi ser en direkt koppling mellan god arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Därför är vi aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och projektutveckling. Våra fastigheter ska berika stadsrummet och vara hållbara såväl miljömässigt, estetiskt, socialt som ekonomiskt.

Genova har successivt och målmedvetet byggt upp ett stabilt och diversifierat bestånd av förvaltnings- och projektfastigheter i attraktiva lägen via strategiska förvärv. Med stabila kassaflöden från fastighetsportföljen finns en solid och trygg grund för finansiering av projektutveckling av bostäder, främst hyresrätter, och samhällsfastigheter såsom skolor, förskolor, äldre- och omsorgsboenden som vi bygger på egenutvecklad mark för egen långsiktig förvaltning.

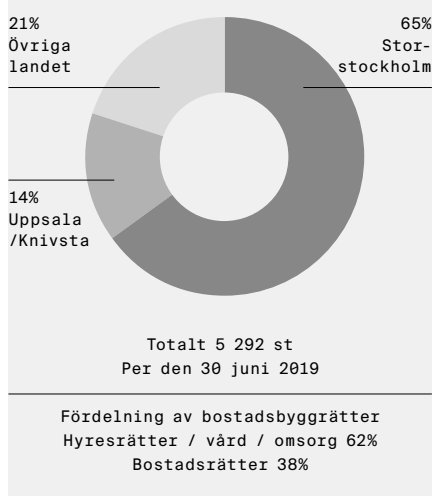
Idag förvaltar Genova fastigheter till ett totalt värde om cirka 3 100 Mkr och kompletterar löpande med nya fastigheter med utvecklingspotential. Fastighetsbeståndet präglas av stabila hyresgäster, inom såväl offentlig sektor som privat verksamhet, och en aktiv förvaltning.

Vi strävar efter att skapa och bidra till mer hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer där människor vill

Hyresintäkter



Antal bostadsbyggrätter



3 104 Mkr

Fastighetsvärde¹

5 292

Bostadsbyggrätter

141 Mkr

Periodens resultat

60%

Belåningsgrad²

36%

Soliditet

Vision

Genom att vara lyhörda och engagerade vill vi skapa långsiktig lönsamhet samt bidra till ökad arbetsglädje och bättre livskvalitet i ett mer hållbart samhälle.

Ägardirektiv

Genovas ägare har formulerat ett direktiv som utgör den grundläggande strategiska riktningen för företagsledningen. En central utgångspunkt är vikten av att arbeta långsiktigt och ansvarsfullt.

Affärsidé

Att med långsiktighet, hållbarhet och engagemang som kompass - förvärva, förvalta och utveckla moderna och attraktiva kommersiella fastigheter och bostäder.

Mål

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

Verksamhetsmål

Bostadsproduktion

- Fram till utgången av 2020 nå en årlig produktionstakt om 500–1 000 bostäder om året och inneha minst 10 000 bostadsbyggrätter.
- Per den 30 juni 2019 uppgick årlig produktionstakt till 250 bostäder och antalet bostadsbyggrätter uppgick till 5 292.*

Projektmarginal

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

Förvaltningsfastigheter

- Fram till utgången av 2020 nå en förvaltningsportfölj om minst 5 000 Mkr.
- Per den 30 juni 2019 uppgick förvaltningsportföljen till cirka 3 300 Mkr, inklusive pågående nyanläggningar och fastigheter ägda via joint ventures.*

Finansiella mål

- Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.
- Per den 30 juni 2019 uppgick soliditeten till 36 procent.*
- Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.
- Per den 30 juni 2019 uppgick belåningsgraden till 60 procent².*

Utdelningspolicy

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

1) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar.

2) Inkluderar obligationslån.

Koncernens utveckling

"Hyresintäkterna under kvartalet uppgick till 42 Mkr (31) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj."

Rörelsens intäkter

Kvartalet april–juni 2019

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 60 Mkr (66). Intäkterna härrör från hyresintäkter i förvaltningsportföljen om 42 Mkr (31), resultat från andelar i joint ventures om 11 Mkr (1) samt försäljningar i pågående bostadsprojekt om 6 Mkr (34). Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj. Resultat från andelar i joint ventures påverkades positivt av värdeförändringar på innehavet i Borås. Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen. Intäkterna från bostadsproduktion kommer successivt att avta då nyproduktionen under de närmaste åren ställs om till utveckling av hyresrätter och samhällsfastigheter för egen förvaltning.

Delårsperioden januari–juni 2019

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 115 Mkr (108). Intäkterna härrör från hyresintäkter i förvaltningsportföljen om 81 Mkr (63), resultat från andelar i joint ventures om 12 Mkr (2) samt från försäljningar i pågående bostadsprojekt om 21 Mkr (44). Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj. Resultat från andelar i joint ventures påverkades positivt av värdeförändringar på innehavet i Borås under det andra kvartalet. Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen. Intäkterna från bostadsproduktion kommer successivt att avta då nyproduktionen under de närmaste åren

Genova redovisar ett stabilt kvartal med ökade hyresintäkter från ett växande fastighetsbestånd samt betydande värdeförändringar.

ställs om till utveckling av hyresrätter och samhällsfastigheter för egen förvaltning.

Rörelsens kostnader

Kvartalet april–juni 2019

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till -20 Mkr (-16) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till -10 Mkr (-9) där ökningen främst avser ett växande fastighetsbestånd. Övriga externa kostnader uppgick till -3 Mkr (-4) medan personalkostnaderna ökat något i takt med en större verksamhet.

Delårsperioden januari–juni 2019

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -41 Mkr (-33) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till -23 Mkr (-18) där ökningen främst avser ett växande fastighetsbestånd. Övriga externa kostnader uppgick till -6 Mkr (-8) medan personalkostnaderna ökat något i takt med en större verksamhet.

Rörelseresultat

Kvartalet april–juni 2019

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 120 Mkr (73). Ökningen härrör främst från ökad intjäning i förvaltningsportföljen samt från värdeförändringar, vilka medfört en positiv resultateffekt om 80 Mkr (23). Värdeförändringarna är ett resultat av en aktiv fastighetsförvaltning med framgångsrik uthyrning och höjda hyresnivåer i kombination med justerade avkastningskrav i branschen.

Delårsperioden januari–juni 2019

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 203 Mkr (98). Ökningen härrör främst från ökad intjäning i förvaltningsportföljen samt från

värdeförändringar, vilka medfört en positiv resultateffekt om 129 Mkr (23). Värdeförändringarna är ett resultat av en aktiv fastighetsförvaltning med framgångsrik uthyrning och höjda hyresnivåer i kombination med justerade avkastningskrav i branschen.

Finansiella poster och skatt

Delårsperioden januari–juni 2019

Koncernens finansiella intäkter uppgick under perioden till 5 Mkr (9) vilket förklaras i huvudsak av positiva valutakurseffekter. Koncernens finansiella kostnader uppgick under samma period till -34 Mkr (-23) och hänför sig framförallt till en större balansomslutning med fler förvaltningsfastigheter och projekt. De finansiella kostnaderna ska ses i förhållande till att de räntebärande skulderna ökade under perioden från 1 795 Mkr till 2 083 Mkr, inklusive obligationslånet. Från och med 2019 ingår också räntekostnader från nyttjanderätt genom leasingavtal med 1 Mkr.

Investeringar och kassaflöde

Delårsperioden januari–juni 2019

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 11 Mkr (383), där minskningen beror på att reglering av fordringar på bostadsrättsföreningar i samband med inflyttningar skedde under motsvarande period 2018. Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -305 Mkr (-380) vilket huvudsakligen förklaras av genomförda förvärv och investeringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 342 Mkr (90) som ett resultat av nyemission av preferensaktier, refinansiering, ökad beläning i samband med förvärv samt lämnad utdelning. Sammantaget ökade likvida medel från 177 Mkr till 224 Mkr. Total tillgänglig likviditet uppgick till 274 Mkr och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr.

Fastighetsförvaltning

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 kvartalet tillträdde Genova två fastigheter samt förvärvade sju fastigheter med årliga hyresintäkter om totalt 48 Mkr, vilket väsentligt kommer att stärka intjäningen.

En långsiktig förvaltningsstrategi

GENOVAS AFFÄRSMODELL är att förvärva, utveckla, bygga och förvalta fastigheter på ett hållbart och lönsamt sätt. Modellen skapar värdetillväxt, stabila kassaflöden och trygghet för hyresgästerna. Värdetillväxt och kassaflöden gör Genova mindre känsligt för marknadens svängningar och har starkt bidragit till bolagets framgångsrika nyproduktion av bostäder. Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består huvudsakligen av kommersiella fastigheter i bra lägen för handel, kontor, lager och omsorgsboenden. Genova äger även fastigheter där det planeras för framtida hyresrätter i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgöra en ökande del av fastighetsbeståndet.

Genova arbetar löpande med att identifiera fastigheter som kan passa bolagets strategi och portfölj. Möjliga förvävsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, fullt eller delvis uthyrda, och tomma byggnader med potential för utveckling och uthyrning. Genovas ambition är att fastigheterna som förvärvas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.



Ärsta 83:1, Uppsala

"Vid kvartalets utgång hade Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 35 helägda förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 2 700 Mkr fördelat på cirka 147 000 kvm."

Utveckling under och efter kvartalet april–juni 2019

Förvärv och tillträden

I juni tecknades avtal om förvärv av sju samhällsfastigheter i Stockholm, Uppsala och Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr före avdrag för latent skatteskuld om 25 Mkr. Fastigheterna, som är strategiskt belägna med bra kommunikationer, är idag fullt uthyrda till bland annat Polismyndigheten, Uppsala kommun och Yrkesplugget i Sverige. Uthyrningsbar yta uppgår till cirka 27 000 kvm och därutöver inrymmer fastigheterna cirka 67 000 kvm obebyggd mark. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden är 7,6 år med årliga hyresintäkter om cirka 42 Mkr och driftnetto om cirka 35 Mkr. Tillträde sker vid två tillfällen varav de sex fastigheterna i Stockholm och Uppsala tillträdde i augusti 2019 och fastigheten i Norrtälje beräknas tillträdas under första kvartalet 2020.

I juni tillträdde fastigheterna Sjöborren 5 & 6 i Sollentuna. Fastigheterna förvärvades i december 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 92,5 Mkr.

Avyttring

I juli avyttrades fastigheten Målaren 4 i Skänninge till ett underliggande fastighetsvärde om 7 Mkr. Frånträde sker i september 2019.

Investeringar

Under kvartalet genomfördes investeringar i fastighetsportföljen om cirka 4 Mkr.

Fastighetsbeståndet

VID KVARTALET UTGÅNG hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 35 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om 2 658 Mkr fördelat på cirka 147 000 kvm. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala. Vid utgången av kvartalet hade Genova cirka 200 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på 7 år. De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala musikklaser samt HOOM Home & Hotel AB som tillsammans stod för cirka 24 procent av hyresintäkterna.

Genova redovisar också pågående nyanläggningar om 374 Mkr. Nyanläggningarna avser projekt i Knivsta (vårdboende, förskola och hyresrätter) 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 31 Mkr. Färdigutvecklade fastighetsvärden uppgår till närmare 570 Mkr. Planerat färdigställande för nyanläggningarna beräknas ske åren 2019-2021.

Under kvartalet tillträdde två fastigheter som förvärvades i december 2018. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, joint ventures och pågående nyanläggningar uppgår till cirka 3 300 Mkr.

Joint Ventures

GENOVA ÄGER 50 procent av andelarna i tre olika joint ventures tillsammans med Fastator, Redito respektive Järn-

grinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt fyra fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 458 Mkr varav Genovas andel uppgår till 229 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller cirka 660 byggrätter för framtida utveckling av bostäder.

Under året tillträdde Genova tillsammans med Järngrinden fastigheten Borås Gulmåran 8 som förvärvades i december 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 29 Mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 2 600 kvm samt cirka 10 000 kvm mark. Genova och Järngrinden äger sedan tidigare den intilliggande fastigheten Borås Gulmåran 7. Avsikten är att fortsätta förvalta fastigheterna under den inleda detaljplaneprocessen som har till syfte att möjliggöra bostadsutveckling.

Bedömd intjäningskapacitet

PÅ RULLANDE 12-månadersbasis uppgick vid rapporteringstillfället bedömt driftnetto för Genovas förvaltningsportfölj till cirka 173 Mkr och förvaltningsresultat till 94 Mkr. Se tabell på nästa sida. Med hänsyn tagen till andelar i joint ventures bedöms driftnettot öka till cirka 182 Mkr och förvaltningsresultatet till 103 Mkr. Pågående nyanläggningar kommer i takt med färdigställande att stärka intjäningskapaciteten med cirka 31 Mkr varav cirka 4 Mkr inkluderats i intjäningskapaciteten som avser under 2019 färdigställda ytor i Knivsta. Förvärv som ej tillträtts vid rapportens avlämnande har ej beaktats i bedömd intjäningskapacitet.

Bedömd intjäningskapacitet förvaltningsfastigheter¹

| Mkr | |
|--|------------|
| Hyresvärde | 221 |
| Vakans | -8 |
| Hyresintäkter | 213 |
| Drift- och underhållskostnader | -34 |
| Fastighetsskatt | -6 |
| Totala fastighetskostnader | -40 |
| Driftnetto | 173 |
| Central administration för fastighetsförvaltning | -9 |
| Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n | 6 |
| Finansnetto | -76 |
| Förvaltningsresultat | 94 |

1) Inkluderar endast tillträdde förvärv per datumet för denna rapportens publicering.
Inklusive andelar i joint ventures uppgår förvaltningsresultatet till cirka 103 Mkr.

Översikt Förvaltningsfastigheter per den 30 juni 2019

| 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 | 18 | 85 441 | 1 571 | 18 382 | 101 463 | 1 188 | 93 | 69 831 | 4,5 |
| Uppsala | 8 | 27 411 | 644 | 23 491 | 41 528 | 1 515 | 99 | 32 902 | 5,1 |
| Övriga landet | 9 | 34 216 | 443 | 12 962 | 36 132 | 1 056 | 99 | 28 903 | 6,5 |
| Totalt | 35 | 147 068 | 2 658 | 18 073 | 179 123 | 1 218 | 95 | 131 636 | 5,0 |

Tillträde/färdigställande av förvaltningsfastigheter under 2019

| Fastighetsnamn | Kommun | Hyresvärde, Mkr | Underliggande fastighetsvärde, Mkr | Tillträde/Färdigställande |
|--------------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|----------------------------|
| Förvärv | | | | |
| Sicklaön 393:4 | Nacka | 5 | 80 | Q1 2019 |
| Dreven 1, 3 och Dvärgspetsen 1 | Stockholm | 6 | 95 | Q1 2019 |
| Sjöborren 5, 6 | Sollentuna | 6 | 93 | Q2 2019 |
| Årsta 83:1 | Uppsala | 6 | 93 | Q3 2019 |
| Elverket 1 | Tumba | 4 | 54 | Q3 2019 |
| Boländerna 8:12 | Uppsala | 4 | 53 | Q3 2019 |
| Nynäs 24 | Stockholm | 6 | 109 | Q3 2019 |
| Stegsholm 3:5 | Haninge | 2 | 33 | Q3 2019 |
| Magneten 19 | Bromma | 16 | 251 | Q3 2019 |
| Danmarks-Kumla 14:1 | Uppsala | 7 | 92 | prel. Q4 2019 ¹ |
| Jungfrun 4 | Norrtälje | 4 | 57 | prel. Q1 2020 ¹ |
| Nyproduktion | | | | |
| Knivsta Vrå | Knivsta | 9 | 69 | Q4 2019 |
| Totalt | | 75 | 1 079 | |

1) Ännu ej tillträdde.

Nyproduktion

Nybyggnadsprojekt för bostäder, samhällsverksamheter och kommersiella lokaler utgör en växande del av Genovas nyproduktion. Vi bygger fastigheterna för långsiktig förvaltning som en del av en lönsam och hållbar tillväxt. Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och nyproduktion där uppdraget ofta inkluderar att bidra i utveckling av nya stadsdelar. Intäkter från bostadsrättsproduktion kommer successivt att avta då nyproduktionen ställs om till utveckling av hyresrätter och samhällsfastigheter för egen förvaltning vilket i stället innebär ökade hyresintäkter samt värdeförändringar i takt med färdigställande.

Långsiktig och hållbar utveckling

FÖR GENOVA är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Genom att bygga i trä kan vi minska vår koldioxidbelastning och därmed drastiskt minska vår klimatpåverkan. Valet att bygga i trä är enkelt. Förutom att trä är ett förnybart och resurseffektivt material som lagrar och fördröjer koldioxidutsläpp visar forskning också att det finns hälsomässiga fördelar med att bo i trähus som har med inneklimat och ljudmiljö att göra. Trä ger dessutom snabbare byggprocesser, mindre buller på byggarbetsplatsen, färre transporter och mindre grundläggning av betong. Vårt långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska klimatpåverkan, minska risker, öka värdet och få bättre lånevillkor. Miljöcertifiering innebär möjlighet till grön finansiering som bland alla fördelar också möjliggör förmånligare villkor.

Utveckling under och efter kvartalet april–juni 2019

PROJEKTET LILJEGATAN 1 i Uppsala byggstartade under det fjärde kvartalet 2018 där Genova kommer att uppföra tre vackra hus med totalt 48 bostadsrätter i det centralt belägna Fålhagen. Försäljningen av projektet är framgångsrik då totalt 23 lägenheter sålts sedan lanseringen, motsvarande 96 procent av den

första etappen. Efter sommaren startar försäljningen av den andra etappen och projektet färdigställs under 2020.

Försäljningen av projektet Botanikern i Uppsala fortsätter och stärks i takt med fastighetens färdigställande och att inflyttningar sker. Under det första halvåret 2019 skedde inflyttningar av den första etappens 55 lägenheter. Färdigställande och inflyttningar kommer sedan ske löpande under 2019.

Byggnationen av ett vårdboende och en förskola i Knivsta om totalt cirka 5 000 kvm pågår. Ytorna är uthyrda till Norlandia på avtal med löptider om 15 respektive 20 år. Planerat färdigställande är under det fjärde kvartalet 2019. På den andra delen av samma fastighet uppför Genova 35 hyresrätter. Efter färdigställande kommer Genova fortsätta äga och förvalta samtliga byggnader. I och med byggnationen av hyresrätter breddas Genovas verksamhet till att äga och förvalta lägenheter.

Under kvartalet påbörjades byggnationen av ett av Genovas två planerade hotell i Palma. Hotellet kommer färdigställt att ha 35 rum och drivas av Nobis-gruppen på ett 20-årigt hyresavtal.

Per den 30 juni 2019 hade Genova 250 bostäder i pågående produktion.

Intäkter från bostadsrättsproduktion kommer successivt att avta då nyproduktionen ställs om till utveckling av hyresrätter och samhällsfastigheter för egen förvaltning vilket i stället innebär ökade hyresintäkter samt värdeförändringar i takt med färdigställande.

Kommande utvecklingsprojekt

DE KOMMANDE åren planerar Genova att starta byggnationen av närmare 1 500 bostäder för egen förvaltning i Norrtälje, Knivsta och Upplands Bro.

Handelsmannen

I ett strategiskt läge och granne med kommunhuset i Norrtälje kommer Genova att uppföra kvarteret Handelsmannen som är en del av ett nytt stadsdelsområde och en modern tolkning av stadens historiska träarkitektur. Byggnationen beräknas starta under det fjärde kvartalet 2019 då ett äldreboende och en förskola uppförs. Båda verksamheterna kommer att drivas av Norlandia på hyresavtal om 15 år. I 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. Idag består fastigheten bara av hårdgjorda ytor men planen är att återinföra naturvärden och biologisk mångfald. Det kommer att anläggas gröna lummiga bostadsgårdar, förgårdar och gröna ytor mellan gata och hus. Småskaligheten i staden har satt tonen för projektet med brutna tak som ger liv och identitet.

Knivsta Centrum

Tillsammans med Redito Property Investors äger Genova två fastigheter i Knivsta som idag utgörs av en centrumbyggnad, med viss vakans, och en parkeringsplats. Läget är bästa tänkbara alldeles vid Knivsta tågstation. Förutom

cirka 170 bostäder kommer kvarteret Segerdal bestå av torg, gågator, gröna stråk och små intima offentliga platser. Det idag något enskilt belägna

Viby 19:3

Mellan ett bostads- och industriområde i stadsdelen Brunna i Upplands-Bro har Genova förvärvat en elva hektar stor fastighet. Tidigare hyrde Coop hela den stora handelsfastigheten som nu är uthyrd till ett flertal andra verksamheter. Snart ska dock platsen omvandlas till en levande stadsdel med totalt cirka 1 300 bostäder när allt står färdigt. Genovas nya vision tar avstamp från kommunens ambitioner och vilja kring Brunna samt från den medborgardialog som vi genomförde under hösten 2018. Vi vill utveckla platsen till en småskalig blandstad där

det är nära till service, handel, natur och kommunikation. En stadsdel som andas gemenskap och trygghet och där byggnationen präglas av variation vad gäller byggnadsskala, boendetyper och upplåtelseformer vilket kan ge social mångfald. Byggnationen beräknas börja under 2020.

Byggrättsportföljen

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN hänför sig i huvudsak till egenutvecklade förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde där Genova tillsammans med kommuner arbetar för att möjliggöra utveckling från kommersiell yta till bostäder. Utöver detta har portföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt

via erhållna markanvisningar. Per den 30 juni 2019 uppgick Genovas byggrättsportfölj till 5 292 byggrätter fördelat på 62 procent hyresrätter, vård- och omsorgsboenden, som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt 38 procent bostadsrätter.

Per den 30 juni 2019 värderade CBRE koncernens byggrättsportfölj med utgångspunkt att detaljplan vunnit laga kraft för respektive projekt. Med utgångspunkt från denna värdering beräknas övertärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgå till cirka 1 100 Mkr oaktat framtida exploateringsvinster, vilket är en ökning med cirka 200 Mkr jämfört med det fjärde kvartalet 2018. Övertärdet på byggrättsportföljen är ej beaktat i resultat- och balansräkningen utan lämnas endast som en upplysning.



Knivsta centrum

Projekt per den 30 juni 2019

| Projekt | Kommun | Kategori | Planerad byggstart | Planerat färdigställande | Antal bostäder | Area (m ²) ⁴ | Fas | | | | | Sålt/Uthyr |
|-------------------|--------------|----------------|--------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|---------|-----------|------------|------------|------------|-------------------|
| | | | | | | | Förvärv | Planering | Utveckling | Produktion | Inflytning | |
| Botanikern | Uppsala | Brf | 2017 | 2019 | 133 | 9 193 | • | • | • | • | • | 97% ² |
| Liljegatan 1 | Uppsala | Brf | 2018 | 2020 | 48 | 5 295 | • | • | • | • | | 96% ³ |
| Knivsta Vrå 1:392 | Knivsta | V, F, HR | 2018 | 2020 | 89 | 7 511 | • | • | • | • | | 100% ⁵ |
| Hotel Nobis | Palma | H | 2019 | 2021 | 35 | 2 000 | • | • | • | • | | 100% |
| Hotel Can Oliver | Palma | H | 2019 | 2021 | 50 | 3 300 | • | • | • | | | 100% |
| Handelsmannen 1 | Norrtälje | V, F | 2020 | 2021 | 72 | 7 500 | • | • | • | | | 100% |
| Handelsmannen 1 | Norrtälje | HR | 2020 | 2022 | 300 | 18 500 | • | • | • | | | |
| Knivsta Centrum1 | Knivsta | Brf, HR, K | 2020 | 2022 | 170 | 12 000 | • | • | | | | |
| Luthagen | Uppsala | HR, K | 2020 | 2022 | 35 | 2 620 | • | • | | | | |
| Brunna | Upplands-Bro | HR, V, F, S, K | 2020 | 2025 | 1300 | 110 000 | • | • | | | | |
| Gulmåran 71 | Borås | HR | 2020 | 2023 | 175 | 15 000 | • | • | | | | |
| Gulmåran 71 | Borås | V, F | 2020 | 2023 | 70 | 5 000 | • | • | | | | |
| Gulmåran 81 | Borås | HR | 2023 | 2026 | 70 | 5 000 | • | • | | | | |
| Boländerna 2:14 | Uppsala | K | 2020 | 2020 | - | 8 000 | • | • | | | | |
| Kryddgården 6:3 | Enköping | Brf, HR | 2021 | 2023 | 200 | 19 000 | • | • | | | | |
| Kryddgården 6:3 | Enköping | HR, V, F, K | 2021 | 2023 | 200 | 19 000 | • | • | | | | |
| Nordanvinden 3 | Lund | Brf, HR, V, K | 2021 | 2023 | 200 | 15 000 | • | • | | | | |
| Östra Vikdalen | Nacka | Brf/HR | 2021 | 2023 | 250 | 19 000 | • | • | | | | |
| Skarpnäck | Stockholm | HR | 2021 | 2023 | 70 | 5 000 | • | • | | | | |
| Odal mannen 1 | Huddinge | V | 2021 | 2023 | 54 | 4 600 | • | • | | | | |
| Ekeby | Uppsala | Brf, HR | 2021 | 2023 | 91 | 9 408 | • | • | | | | |
| Kvarnholmen | Nacka | Brf | 2021 | 2023 | 100 | 10 000 | • | • | | | | |
| Sala-Backe | Uppsala | Brf | 2022 | 2025 | 90 | 8 700 | • | • | | | | |
| Skvaltån 1 | Nacka | Brf, K | 2022 | 2024 | 175 | 12 500 | • | • | | | | |
| Jaktvarvet | Nacka | Brf | 2022 | 2024 | 130 | 9 660 | • | • | | | | |
| Åkersberga | Österåker | Brf, HR | 2022 | 2024 | 200 | 15 000 | • | • | | | | |
| Storvreta | Uppsala | HR | 2022 | 2025 | 80 | 6 000 | • | • | | | | |
| Brynjan 5 | Huddinge | Brf/HR | 2022 | 2024 | 175 | 12 300 | • | • | | | | |
| Gustavshem | Lund | HR | 2023 | 2025 | 80 | 6 000 | • | • | | | | |
| Gåshaga | Lidingö | Brf, HR | 2025 | 2030 | 600 | 40 000 | • | • | | | | |
| Rivan | Lund | Brf | 2030 | 2032 | 50 | 4 500 | • | • | | | | |
| Total | | | | | 5 292 | 426 587 | | | | | | |

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

2) Avser etapp 1 & 2

3) Avser etapp 1

4) Ljus BTA

5) Avser vårdboende och förskola

Definitioner

Brf = Bostadsrätter

HR = Hyresrätter

H = Hotell

V = Vård- och omsorgsboende

F = Förskola

S = Skola

K = Kommersiellt

Finansiering

God lönsamhet är en förutsättning för att Genova ska kunna fullfölja vald strategi och nå uppsatta mål. God finansiell stabilitet är viktigt inte bara i bolagets dialog med kapitalmarknaden utan även i relationen med kunder, hyresgäster, leverantörer och medarbetare. Som ett led i arbetet har under det andra kvartalet cirka 1 300 Mkr refinansierats hos kreditinstitut avseende förvaltningsportföljen med en löptid på fem år. Genova är finansiellt stabilt och står väl rustat inför framtiden.



Räntebärande skulder

VÄRDET på koncernens fastigheter och projekt uppgick per den 30 juni 2019 till 3 104 Mkr. Koncernen hade per den 30 juni 2019 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 2 083 Mkr (1 450) vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 60 procent (57) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,3 procent (3,1 procent inklusive obligationslånet) per den 30 juni 2019 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 36 procent (36).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 30 juni 2019 uppgick till 1 592 Mkr (1 165) 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.

I april ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank om totalt 1 160 Mkr, varav 160 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. Finansieringsavtalen löper på fem år. Finansieringen hänförs till Genovas befintliga förvaltningsportfölj men stärker även likviditeten med närmare 80 Mkr. Vidare tecknade Genova i maj nya finansieringsavtal med Nordea om totalt 122 Mkr som löper på fem år. Avtalen hänförs till Genovas befintliga förvaltningsportfölj och stärker även likviditeten med cirka 10 Mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 30 juni 2019 till tre år. Kreditförfallstrukturen per den 31 mars 2019 framgår av tabellen till vänster.



Sedan 2018 löper ett fyraårigt avtal om ett räntetak (cap) som begränsar den underliggande räntan till 2 procent för totalt 300 Mkr av låneportföljen. Under andra kvartalet 2019 har räntetaket utökats och omfattar nu totalt 600 Mkr med en begränsning av den underliggande räntan till 2 procent med löptider till 2022 och 2023. Vid kvartalets utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.

Genova emitterade under 2017 och 2018 företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 500 Mkr inom en ram för bolagets obligationslån om 750 Mkr. Obligationslånet 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. De obligationer som Genova tidigare ägt motsvarande 3 procent av det utestående kapitalet har avyttrats under kvartalet.

Riktad nyemission

GENOM EN RIKTAD emission i maj av 1 000 000 preferensaktier tillfördes Genova 124 Mkr före transaktionskostnader. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att diversifiera aktieägarbasen och samtidigt genomföra kapitalanskaffningen på ett tidseffektivt sätt i omedelbar anslutning till offentliggörande av förvärvet av sju samhällsfastigheter i Stockholm, Uppsala och Norrtälje. Nyemissionen genomförs i syfte att stärka Genovas finansiella beredskap för investeringar i och förvärv av fastigheter.



Nynäs 24, Gröndal, Stockholm

Pantbrev

SAMTLIGA av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 1 592 Mkr per den 30 juni 2019, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 1 927 Mkr.

Eget kapital och skulder

KONCERNENS egna kapital uppgick per den 30 juni 2019 till 1 331 Mkr (981) och soliditeten till 36 procent (36). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 60 procent (57).

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 2 021 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 2 238 Mkr.

Likviditet

KONCERNENS tillgängliga likviditet uppgick per den 30 juni 2019 till totalt 274 Mkr (230) och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr (50).

Övriga upplysningar

Ägarförhållanden och aktier

GENOVA 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 kvartalets slut 1 522 preferensaktieägare.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som delas ut kvartalsvis. Kommande avstämningsdag för utdelningen på preferensaktien är den 20 november 2019.

Sista betalkurs för preferensaktien den 28 juni 2019 uppgick till 130,00 kronor. Per den 30 juni 2019 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 54 000 000 varav 50 000 000 aktier utgjordes av stamaktier och 4 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier.

En extra bolagsstämma den 2 september kommer att besluta om en föreslagen omstrukturering där ledande befattningshavarens minoritetsägande i koncernens dotterbolag överläts till Genova. Som ett led i omstruktureringen föreslås också en riktad nyemission av stamaktier till de tidigare minoritetsägarna, se vidare nedan.

Riktad nyemission

GENOVA GENOMFÖRDE i juni, med stöd av det bemyndigandet styrelsen erhöll på årsstämman den 20 maj 2019, en riktad emission av 1 000 000 preferensaktier till en teckningskurs om 124 kr per preferensaktie. Nyemissionen innebär en utspädningseffekt om cirka 25 procent av antalet preferensaktier och cirka 0,2 procent av antalet röster i bolaget, baserat på det totala antalet aktier i Genova efter nyemissionen. Aktiekapitalet ökar med 10 000 kr från 530 000 kr till 540 000 kr.

Extra bolagsstämma den 2 september 2019

I JULI BESLUTADE Genovas styrelse att kalla till en extra bolagsstämma den 2 september 2019. På stämman kommer beslut att fattas om nyval av styrelseledamöter samt om nyemission av stamaktier. Nyemissionen är ett led i en av styrelsen beslutad omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag. Genovas huvudaktieägare föreslår att Mikael Borg, advokat och delägare i Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB väljs till ny styrelseordförande samt att Maria Rankka, partner på Brunswick, väljs till ny styrelseledamot.

Omstruktureringen innebär att de minoritetsandelar i Genovas dotterbolag som ägs, via bolag, av styrelseledamot Andreas Eneskjöld och VD Michael Moschewitz förvärvas av Genova för att renodla koncernstrukturen. Som ett led i omstruktureringen föreslår styrelsen att den extra bolagsstämman beslutar om en riktad nyemission där rätten att teckna stamaktier föreslås tillkomma Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz, via bolag. Omstruktureringen kommer att ha positiv effekt på Genovas egna kapital.

Ägarfördelning per den 30 juni 2019

| Namn | Antal stamaktier | Antal preferensaktier | Innehav (%) | Röster (%) |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| Micael Bile (via bolag) | 40 000 000 | 140 000 | 74,33 | 79,39 |
| Andreas Eneskjöld (via bolag) | 10 000 000 | 39 729 | 18,59 | 19,85 |
| Avanza Pension | 0 | 457 735 | 0,85 | 0,09 |
| JRS Asset Management AB | 0 | 320 458 | 0,59 | 0,06 |
| RBC Investor Services Bank SA | 0 | 297 509 | 0,55 | 0,06 |
| Catella Fondförvaltning | 0 | 210 000 | 0,39 | 0,04 |
| Nordnet Pensionsförsäkring AB | 0 | 155 537 | 0,29 | 0,03 |
| Peter Lindell | 0 | 100 000 | 0,19 | 0,02 |
| AB Stena Metall Finans | 0 | 80 000 | 0,15 | 0,02 |
| Ernström Finans | 0 | 75 000 | 0,14 | 0,01 |
| Jessica Rahi | 0 | 70 000 | 0,14 | 0,01 |
| Danica Pension | 0 | 66 440 | 0,12 | 0,01 |
| EOJ 1933 AB | 0 | 60 000 | 0,11 | 0,01 |
| Övriga | 0 | 1 927 592 | 3,56 | 0,40 |
| Total | 50 000 000 | 4 000 000 | 100,00 | 100,00 |

Organisation

MEDELANTALET ANSTÄLLDA i organisationen uppgick under delårsperioden till 25 (26) varav 11 (8) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närstående transaktioner

GENOVAS relationer med närstående framgår av not 35 i Genovas årsredovisning 2018. 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. 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 2018 på sidorna 60–63.

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 not 2 i Genovas årsredovisning 2018.

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

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

Genova har i sina avtal om bostadsproduktion identifierat två löften till sina kunder, att överföra marken som bostaden ska upprättas på och att projektleda bostadsproduktionen. De två åtagandena är distinkta från varandra varvid dessa hanteras som två separata prestationsåtaganden. Transaktionspriset fördelas på de två prestationsåtagandena



Boländerna 8:12, Uppsala

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.

Övergången till IFRS 15 medförde 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.

Från och med 1 januari 2019 ersatte IFRS 16 Leasingavtal nuvarande standard IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC 15 och SIC 27. Genova har tillämpat den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte omräknats. Leasingskulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 medför inte någon effekt på eget kapital.

Genova har en begränsad leasingportfölj bestående av 11 bilar, 3 tomträtter och 1 lokal för verksamheten. Som en följd av införandet av IFRS 16 ökar koncernens balansomslutning genom inkludering av nyttjanderättstillgångar och leasingskulder, dock enbart i begränsad omfattning. Leasingavgifter som under IAS 17 har redovisats som övriga externa kostnader i resultaträkningen har ersatts av avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna samt ränta på leasingskulden. Leasingavgiften fördelas mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta.

I moderbolaget kommer undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal att tillämpas. Det innebär att moderföretagets principer för redovisning av leasingavtal kommer att vara oförändrade.

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

Revisorernas granskning

DENNA DELÅRSRAPPORT har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelsens intygande

STYRELSEN och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 augusti 2019

Micael Bile, styrelseordförande

Knut Ramel, styrelseledamot

Jan Björk, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2019

22 november 2019

Bokslutskommuniké 2019

21 februari 2020

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 insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 augusti 2019 kl. 08:15 CEST.

Finansiell översikt och nyckeltal

| Mkr | apr-jun 2019 | apr-jun 2018 | jan-jun 2019 | jan-jun 2018 | jan-dec 2018 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 42 | 31 | 81 | 63 | 128 |
| Resultat från Nyproduktion | 6 | 34 | 21 | 44 | 77 |
| Rörelseresultat | 120 | 73 | 203 | 98 | 280 |
| Periodens resultat | 85 | 58 | 141 | 88 | 264 |
| Avkastning på eget kapital, % | 7 | 6 | 12 | 9 | 25 |
| Balansomslutning | 3 745 | 2 727 | 3 745 | 2 727 | 3 184 |
| Förvaltnings- och projekteringsfastigheter | 3 104 | 2 245 | 3 104 | 2 245 | 2 600 |
| Eget kapital | 1 331 | 981 | 1 331 | 981 | 1 135 |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | 1 592 | 1 165 | 1 592 | 1 165 | 1 310 |
| Soliditet, % | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| Belåningsgrad, % | 60 | 57 | 60 | 57 | 62 |
| Uthyrbar yta kvm | 147 068 | 129 841 | 147 068 | 129 841 | 136 015 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 250 | 275 | 250 | 275 | 235 |
| Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter) | 5 292 | 5 138 | 5 292 | 5 138 | 4 984 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) | 1 496 | 1 132 | 1 496 | 1 132 | 1 268 |
| EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare | 911 | 684 | 911 | 684 | 812 |
| EPRA NAV per stamaktie, kr | 18,2 | 13,7 | 18,2 | 13,7 | 16,2 |
| Resultat per stamaktie, kr | 1,41 | 0,89 | 2,17 | 1,25 | 4,22 |
| Antal utestående stamaktier | 50 000 000 | 50 000 000 | 50 000 000 | 50 000 000 | 50 000 000 |

Koncernens rapport över totalresultat

| Tkr | apr-jun 2019 | apr-jun 2018 | jan-jun 2019 | jan-jun 2018 | jan-dec 2018 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 41 962 | 31 488 | 81 382 | 62 637 | 127 690 |
| Resultat från nyproduktion | 6 000 | 33 600 | 20 900 | 43 700 | 76 600 |
| Övriga rörelseintäkter | 726 | 84 | 1 060 | 155 | 1 428 |
| Resultat från andelar i joint ventures | 11 187 | 1 147 | 12 053 | 1 715 | 5 798 |
| Summa rörelsen intäkter | 59 875 | 66 319 | 115 395 | 108 207 | 211 517 |
| Rörelsens kostnader | | | | | |
| Fastighetskostnader | -10 322 | -8 701 | -23 043 | -18 423 | -35 521 |
| Övriga externa kostnader | -3 481 | -4 194 | -5 997 | -8 076 | -18 141 |
| Personalkostnader | -4 735 | -3 257 | -8 393 | -6 083 | -11 987 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 336 | -263 | -3 392 | -432 | -1 962 |
| Summa rörelsens kostnader | -19 874 | -16 415 | -40 825 | -33 014 | -67 611 |
| Värdetförändringar fastigheter | 80 175 | 23 105 | 128 779 | 23 105 | 135 775 |
| Rörelseresultat | 120 176 | 73 009 | 203 349 | 98 298 | 279 681 |
| Finansiella intäkter | 2 123 | 2 168 | 4 511 | 9 127 | 10 694 |
| Finansiella kostnader | -16 850 | -11 651 | -34 242 | -23 061 | -54 984 |
| Resultat från finansiella poster | -14 727 | -9 483 | -29 731 | -13 934 | -44 290 |
| Resultat före skatt | 105 449 | 63 526 | 173 618 | 84 364 | 235 392 |
| Inkomstskatt | -20 915 | -5 397 | -32 462 | 3 894 | 28 474 |
| Periodens resultat | 84 534 | 58 129 | 141 156 | 88 258 | 263 865 |
| Övrigt totalresultat för perioden | - | - | - | - | - |
| Summa totalresultat för perioden | 84 534 | 58 129 | 141 156 | 88 258 | 263 865 |
| Årets resultat hänförligt: | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 78 604 | 52 293 | 124 410 | 78 226 | 242 460 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 5 930 | 5 836 | 16 746 | 10 032 | 21 405 |
| Summa totalresultat hänförligt till: | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 78 604 | 52 293 | 124 410 | 78 226 | 242 460 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 5 930 | 5 836 | 16 746 | 10 032 | 21 405 |
| Resultat per stamaktie, SEK ¹ | 1,41 | 0,89 | 2,17 | 1,25 | 4,22 |
| 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 | 4 000 000 | 3 000 000 | 4 000 000 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Genomsnittligt antal preferensaktier | 3 155 556 | 3 000 000 | 3 077 778 | 3 000 000 | 3 000 000 |

Koncernens balansräkning

| Tkr | 30 jun 2019 | 30 jun 2018 | 31 dec 2018 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 2 657 969 | 1 989 953 | 2 270 871 |
| Pågående nyanläggningar | 374 408 | 221 524 | 279 040 |
| Leasingavtal; nyttjanderätt | 39 187 | - | - |
| Inventarier | 7 626 | 4 604 | 5 568 |
| Uppskjutna skattefordringar | 71 206 | 57 192 | 67 812 |
| Onoterade aktier | 1 352 | 1 352 | 1 352 |
| Andelar i joint ventures | 74 731 | 56 293 | 62 377 |
| Upparbetade men ej fakturerade intäkter | 37 900 | 49 900 | 77 600 |
| Övriga långfristiga fordringar | 8 637 | 9 290 | 8 346 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 273 016 | 2 390 108 | 2 772 966 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Projekteringsfastigheter | 72 442 | 33 442 | 50 330 |
| Hysesfordringar och kundfordringar | 2 224 | 856 | 1 657 |
| Upparbetade men ej fakturerade intäkter | 60 600 | - | - |
| Övriga fordringar | 68 799 | 115 103 | 165 722 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 44 065 | 7 969 | 16 965 |
| Likvida medel | 224 099 | 180 001 | 176 515 |
| Summa omsättningstillgångar | 472 229 | 337 371 | 411 189 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 3 745 245 | 2 727 479 | 3 184 155 |

| Tkr | 30 jun 2019 | 30 jun 2018 | 31 dec 2018 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Summa totalresultat för perioden | | | |
| Aktiekapital | 540 | 530 | 530 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 439 406 | 319 692 | 319 692 |
| Balanserat resultat inklusive periodens resultat | 826 291 | 602 208 | 748 718 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 64 976 | 58 335 | 66 057 |
| Summa eget kapital | 1 331 213 | 980 765 | 1 134 997 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Upplåning från kreditinstitut | 1 349 498 | 1 026 821 | 881 859 |
| Obligationslån | 491 334 | 280 461 | 479 559 |
| Leasingavtal | 36 404 | - | - |
| Övriga långfristiga skulder | 1 308 | 2 655 | 3 622 |
| Uppskjutna skatteskulder | 164 984 | 151 161 | 133 329 |
| Summa långfristiga skulder | 2 043 528 | 1 461 098 | 1 498 369 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Upplåning från kreditinstitut | 242 455 | 138 173 | 421 936 |
| Leverantörsskulder | 39 679 | 39 304 | 50 334 |
| Leasingavtal | 4 983 | - | - |
| Aktuella skatteskulder | 7 908 | 2 272 | 5 736 |
| Övriga skulder | 35 496 | 44 920 | 27 068 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 39 983 | 60 947 | 45 715 |
| Summa kortfristiga skulder | 370 504 | 285 616 | 550 789 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 3 745 245 | 2 727 479 | 3 184 155 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Tkr | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | |
|---|--|----------------------------|--|------------------|---------------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat inkl. periodens resultat | Totalt | Minoritets-intresse | Summa eget kapital |
| Ingående balans per 2018-01-01 | 530 | 319 692 | 649 850 | 970 072 | 38 099 | 1 008 172 |
| Totalresultat | | | | | | |
| Årets resultat | | | 242 460 | 242 460 | 21 405 | 263 865 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | |
| Summa totalresultat | | | 242 460 | 242 460 | 21 405 | 263 865 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | | |
| Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande | | | -12 092 | -12 092 | 6 553 | -5 539 |
| Utdelning | | | -131 500 | -131 500 | | -131 500 |
| Summa Transaktioner med aktieägare | | | -143 592 | -143 592 | 6 553 | -137 039 |
| Utgående balans per 2018-12-31 | 530 | 319 692 | 748 718 | 1 068 940 | 66 057 | 1 134 997 |
| Ingående balans per 2019-01-01 | 530 | 319 692 | 748 718 | 1 068 940 | 66 057 | 1 134 997 |
| Totalresultat | | | | | | |
| Periodens resultat | | | 124 410 | 124 410 | 16 746 | 141 156 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | |
| Summa totalresultat | | | 124 410 | 124 410 | 16 746 | 141 156 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | | |
| Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande | | | -6 087 | -6 087 | -10 827 | -16 914 |
| Utdelning | | | -40 750 | -40 750 | -7 000 | -47 750 |
| Nyemission | 10 | 123 990 | | 124 000 | | 124 000 |
| Emissionskostnader | | -4 276 | | -4 276 | | -4 276 |
| Summa Transaktioner med aktieägare | 10 | 119 714 | -46 837 | 72 887 | -17 827 | 55 060 |
| Utgående balans per 2019-06-30 | 540 | 439 406 | 826 291 | 1 266 237 | 64 976 | 1 331 213 |

Koncernens rapport över kassaflöden

| Tkr | jan-jun 2019 | jan-jun 2018 | jan-dec 2018 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | 203 350 | 98 298 | 279 680 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| - Återläggning av avskrivningar | 3 392 | 432 | 1 962 |
| - Övriga poster ej kassapåverkande ¹⁾ | -161 732 | -68 520 | -218 173 |
| Erhållen ränta | 4 511 | 9 127 | 10 694 |
| Erlagd ränta | -23 379 | -19 687 | -43 919 |
| Betald skatt | -2 029 | 9 640 | 8 742 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 24 113 | 29 290 | 38 986 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring projekteringsfastigheter | -22 112 | -17 985 | -34 873 |
| Förändring kundfordringar | -567 | -635 | -1 436 |
| Förändring övriga rörelsefordringar | 9 223 | 415 610 | 352 929 |
| Förändring leverantörsskulder | -10 655 | -4 110 | 6 920 |
| Förändring övriga rörelseskulder | 10 696 | -39 026 | -91 560 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 10 698 | 383 144 | 270 966 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -353 687 | -480 349 | -707 566 |
| Investeringar i inventarier | -3 250 | -2 999 | -5 493 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | - | 108 500 | 118 500 |
| Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar | - | -5 406 | 2 197 |
| Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar | 52 008 | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -304 929 | -380 254 | -592 362 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | 119 724 | - | - |
| Upptagna lån | 768 500 | 281 400 | 639 984 |
| Amortering av lån | -481 744 | -75 944 | -95 662 |
| Lämnad utdelning | -47 750 | -115 750 | -131 500 |
| Förändringar innehav utan bestämmande inflytande | -16 915 | - | -2 317 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 341 815 | 89 706 | 410 505 |
| Periodens kassaflöde | 47 584 | 92 596 | 89 110 |
| Likvida medel vid periodens början | 176 515 | 87 405 | 87 405 |
| Likvida medel vid periodens slut | 224 099 | 180 001 | 176 515 |
| <i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i> | | | |
| Successiv vinstavräkning nyproduktion | -20 900 | -43 700 | -76 600 |
| Värdeförändringar | -128 779 | -23 105 | -135 775 |
| Resultat från andelar i joint ventures | -12 053 | -1 715 | -5 798 |
| | -161 732 | -68 520 | -218 173 |

Moderbolagets resultaträkning

| Tkr | apr-jun 2019 | apr-jun 2018 | jan-jun 2019 | jan-jun 2018 | jan-dec 2018 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Summa rörelsens intäkter | - | - | - | - | - |
| Övriga externa kostnader | -109 | - | -170 | -170 | -51 |
| Summa rörelsens kostnader | -109 | - | -170 | -1 | -51 |
| Rörelseresultat | -109 | - | -170 | -1 | -51 |
| Erhållen utdelning från andelar i koncernföretag | - | - | - | - | 90 000 |
| Nedskrivningar av andelar i koncernföretag | - | - | - | - | -3 637 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 51 | 290 | 94 | 844 | 1 473 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -8 278 | -4 786 | -17 298 | -9 870 | -23 660 |
| Resultat från finansiella poster | -8 227 | -4 496 | -17 204 | -9 026 | 64 176 |
| Bokslutsdispositioner | | | | | |
| Erhållna koncernbidrag | - | - | - | - | 3 413 |
| Lämnade koncernbidrag | - | - | - | - | -475 |
| Resultat före skatt | -8 336 | -4 496 | -17 374 | -9 027 | 67 063 |
| Skatt på årets resultat | - | - | - | - | 3 116 |
| Årets resultat | -8 336 | -4 496 | -17 374 | -9 027 | 70 179 |

Moderbolagets balansräkning

| Tkr | 30 jun 2019 | 30 jun 2018 | 31 dec 2018 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 13 977 | 13 621 | 13 982 |
| Uppskjutna skattefordringar | 9 598 | 6 482 | 9 597 |
| Fordringar hos koncernföretag | 627 779 | 428 156 | 581 793 |
| Övriga fordringar | 528 | 14 050 | 14 050 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 651 882 | 462 309 | 619 422 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 34 351 | - | 9 031 |
| | 34 351 | - | 9 031 |
| Likvida medel | 200 829 | 2 160 | 156 684 |
| Summa omsättningstillgångar | 235 180 | 2 160 | 165 715 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 887 062 | 464 469 | 785 137 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Summa totalresultat för perioden | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 540 | 530 | 530 |
| Summa bundet eget kapital | 540 | 530 | 530 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 243 932 | 110 540 | 94 789 |
| Periodens/årets resultat | -17 374 | -9 027 | 70 179 |
| Summa fritt eget kapital | 226 558 | 101 513 | 164 968 |
| Summa eget kapital | 227 098 | 102 043 | 165 498 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Obligationslån | 491 334 | 280 461 | 479 559 |
| Summa långfristiga skulder | 491 334 | 280 461 | 479 559 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 4 839 | - | - |
| Skulder till koncernbolag | 157 723 | 78 371 | 140 080 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 068 | 3 594 | - |
| Summa kortfristiga skulder | 168 630 | 81 965 | 140 080 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 887 062 | 464 469 | 785 137 |

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| Tkr | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Ingående balans per 2018-01-01 | 530 | 261 011 | -34 722 | 226 820 |
| Omföring i ny räkning | | -34 722 | 34 722 | |
| Årets resultat | | | 70 179 | 70 179 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | |
| Utdelning | | -131 500 | | -131 500 |
| Summa Transaktioner med aktieägare | | -131 500 | | -131 500 |
| Utgående balans per 2018-12-31 | 530 | 94 789 | 70 179 | 165 498 |
| Ingående balans per 2019-01-01 | 530 | 94 789 | 70 179 | 165 498 |
| Omföring i ny räkning | | 70 179 | -70 179 | |
| Årets resultat | | | -17 374 | -17 374 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | |
| Utdelning | | -40 750 | | -40 750 |
| Nyemission | 10 | 123 990 | | 124 000 |
| Emissionskostnader | | -4 276 | | -4 276 |
| Summa Transaktioner med aktieägare | 10 | 78 964 | | 78 974 |
| Utgående balans per 2019-06-30 | 540 | 243 932 | -17 374 | 227 098 |

Noter

Not 1 Segmentsredovisning

Genovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per två rörelsesegment som innefattar Förvaltningsfastigheter samt Nyproduktion. Segmentsinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som den högste verkställande beslutsfattaren och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras. Segmenten särredovisas i resultaträkningen och balansräkningen i sammanställningen nedan.

Förvaltningsfastigheter följs upp månadsvis utifrån bedömd intjäning som resultatmätt och Nyproduktion följs upp månadsvis utifrån bedömd projektvinst och marginal som resultatmätt.

| Tkr | jan-jun 2019 | | | | jan-jun 2018 | | | |
|--|------------------------------|-------------------|----------------|----------------|------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| | Förvaltnings- fastigheter | Nypro- duktion | Ej fördelat | Totalt | Förvaltnings- fastigheter | Nypro- duktion | Ej fördelat | Totalt |
| Hyresintäkter | 81 382 | | | 81 382 | 62 637 | | | 62 637 |
| Resultat från nyproduktion | | 20 900 | | 20 900 | | 43 700 | | 43 700 |
| Summa intäkter | 81 382 | 20 900 | | 102 282 | 63 637 | 43 700 | | 106 337 |
| Fastighetskostnader | -23 043 | | | -23 043 | -18 423 | | | -18 423 |
| Summa kostnader | -23 043 | | | -23 043 | -18 423 | | | -18 423 |
| Bedömd intjäning/projektvinst | 58 339 | 20 900 | | 79 239 | 44 214 | 43 700 | | 87 914 |
| Övriga rörelseintäkter | | | 1 060 | 1 060 | | | 155 | 155 |
| Resultat från andelar i joint ventures | | | 12 053 | 12 053 | | | 1 715 | 1 715 |
| Övriga externa kostnader | | | -5 997 | -5 997 | | | -8 076 | -8 076 |
| Personalkostnader | | | -8 393 | -8 393 | | | -6 083 | -6 083 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstill- gångar | | | -3 392 | -3 392 | | | -432 | -432 |
| Värdeförändringar | 128 779 | | | 128 779 | 23 105 | | | 23 105 |
| Resultat från finansiella poster | | | -29 731 | -29 731 | | | -13 934 | -13 934 |
| Resultat före skatt | | | | 173 618 | | | | 84 364 |
| Segmentspecifika tillgångar | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 2 657 969 | | | | 1 989 953 | | | |
| Andelar i joint ventures | 74 731 | | | | 56 293 | | | |
| Upparbetade men ej fakturerade intäkter | | 98 500 | | | | 49 900 | | |
| Projekteringsfastigheter | | 72 442 | | | | 33 442 | | |
| Segmentspecifika investeringar | | | | | | | | |
| Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter | 261 000 | | | | 480 349 | | | |

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 35 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 5,0 procent vid bokslutsdagen. Det redovisade värdet för koncernens fastigheter uppgick per den 30 juni 2019 till 2 658 Mkr vilket är en ökning med 668 Mkr jämfört med den 30 juni 2018.

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Per den 30 juni 2019 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och JLL med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt 31 december 2018. De externa fastighetsvärderingarna medförde värdeförändringar på portföljnivå under det andra kvartalet med 126 Mkr. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, d v s data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av förvaltningsfastigheternas värde

| Tkr | 2019-06-30 |
|--|--------------|
| Verkligt värde vid årets början | 2 271 |
| Förvärv av fastigheter | 253 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 8 |
| Orealiserade värdeförändringar | 126 |
| | 2 658 |

Sammanfattning av väsentliga antaganden

| Tkr | 2019-06-30 |
|--------------------------------|------------|
| Genomsnittligt avkastningskrav | 5,0 % |
| Genomsnittlig kalkylränta | 8,1 % |
| Inflation | 2,0 % |
| Långsiktig vakansgrad | 0 % - 10 % |
| Prognosperiod | 10 år |

Not 3 Väsentliga händelser efter perioden

- I juli avyttrades fastigheten Målaren 4 i Skänninge till ett underliggande fastighetsvärde om 7 Mkr. Frånträde sker september 2019.
- I juli beslutade Genovas styrelse att kalla till en extra bolagsstämma den 2 september 2019. På stämman kommer beslut att fattas om nyval av styrelseledamöter samt om nyemission av stamaktier. Nyemissionen är ett led i en av styrelsen beslutad omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag. Genovas huvudaktieägare föreslår att Mikael Borg, advokat och delägare i Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB väljs som ny styrelseordförande samt att Maria Rankka, partner på Brunswick, väljs som ny styrelseledamot. Omstruktureringen innebär att de minoritetsandelar i Genovas dotterbolag som ägs, via bolag, av styrelseledamot Andreas Eneskjöld och VD Michael Moschewitz förvärvas av Genova för att renodla koncernstrukturen. Som ett led i omstruktureringen föreslår styrelsen att den extra bolagsstämman beslutar om en riktad nyemission där rätten av teckna stamaktier föreslås tillkomma Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz, via bolag. Omstruktureringen kommer att ha positiv effekt på Genovas egna kapital.

Not 4 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft den 1 januari 2019, innebärande att Genova ska värdera sina leasingavtal och redovisa nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Genovas leasingavtal till 39 Mkr fördelat på tomträttsavtal om 24 Mkr och avtal avseende kontorshyra och leasingbilar om 15 Mkr. Ingen retroaktiv tillämpning har skett.

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning.

| Tkr | 2019-06-30 | 2018-06-30 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Koncernen | | | |
| För egna skulder och avsättningar: | | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 926 664 | 1 234 195 | 1 452 244 |
| Summa ställda säkerheter | 1 926 664 | 1 234 195 | 1 452 244 |

Eventalförpliktelser

| Tkr | 2019-06-30 | 2018-06-30 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Koncernen | | | |
| Borgensåtaganden för andra företag | 436 142 | 643 578 | 309 300 |
| Summa ställda säkerheter | 436 142 | 643 578 | 309 300 |
| Moderbolaget | | | |
| Borgensåtaganden för koncernföretag | 1 584 529 | 1 144 391 | 1 300 184 |
| Borgensåtaganden för andra företag | 436 142 | 643 578 | 309 300 |
| Summa ställda säkerheter | 2 020 671 | 1 787 969 | 1 609 484 |

Det totala borgensåtagandet är säkerställt med pantbrev i fastigheter om totalt 2 238 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, %

ebärande 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.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt. EPRA NAV används för att ge intressenter information om Genovas långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare

EPRA NAV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 130 kr multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 130 kr motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor del av EPRA NAV som bedöms vara hänförligt till stamaktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

EPRA NAV per stamaktie

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. EPRA NAV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets EPRA NAV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor

Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery

Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se

G E N O V A