



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2016

1 2 3 4

PERIODEN I KORTHET

Kvartalet oktober–december 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 22,7 Mkr (16,1)
- Rörelseresultatet uppgick till 48,6 Mkr (21,9)
- Resultat efter skatt uppgick till 33,8 Mkr (21,2)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,66 kr (0,51)¹⁾

Helåret januari–december 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 76,3 Mkr (55,7)
- Rörelseresultatet uppgick till 131,8 Mkr (145,4)
- Resultat efter skatt uppgick till 105,7 Mkr (131,1)
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,88 kr (2,60)¹⁾
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,30 kr per stamaktie, samt 10,50 kr per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I oktober förvärvades tre fastigheter i Norrtälje, Enköping och Borås till ett underliggande fastighetsvärde om 265 Mkr. Tillträde skedde den 1 december 2016. Förvärvet av fastigheten i Borås genomförs tillsammans med Järngrinden.
- I oktober tecknades avtal om förvärv av en centralt belägen fastighet i Palma, Mallorca till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 86 Mkr. I anslutning till affären tecknades ett nytt 20-årigt hyresavtal med Nobis för hotellverksamhet i fastigheten.
- I november tecknade Genova nya hyresavtal för fastigheten Lillsätra 2 i Sättra avseende cirka 800 kvm. Inflyttningar sker under andra kvartalet 2017 och tillför Genova cirka 1 Mkr i årliga hyresintäkter.
- Under fjärde kvartalet avyttrade Genova bostadsprojektet Balneum till bostadsrättsföreningen vilket minskar Genovas balansomslutning med cirka 350 Mkr. Arbetet med Balneumprojektet pågår och de första inflyttningarna bedöms ske under fjärde kvartalet 2017.
- Under kvartalet fortsatte Genova att fokusera på försäljningen av bostäder. Under kvartalet såldes 6 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 31 Mkr, exkluderat lån i bostadsrättsföreningar. Under helåret 2016 såldes 47 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 259 Mkr. Detta innebär en försäljningsgrad i pågående projekt som överstiger 93 procent, med inflyttningar under slutet 2017 och första halvåret 2018.
- I februari tecknade Genova hyresavtal om cirka 530 kvm för fastigheten Knarrarnäs 6 i Kista. Fastigheten är därmed fullt uthyrd.
- Den 19 januari 2017 höll Genova en extra bolagsstämma som bland annat fattade beslut, enligt framlagt förslag, om bemyndigande för styrelsen att vidta nyemission av stamaktier.
- Styrelsen i Genova har fastställt nya operationella samt finansiella mål för verksamheten som presenteras på sidan 5 i denna rapport. Målen ersätter tidigare gällande operationella och finansiella mål.

Nyckeltal

TKR	okt-dec 2016	okt-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Hyresintäkter	22 653	16 081	76 257	55 667
Resultat bostadsproduktion	20 500	18 400	70 900	76 100
Rörelseresultat	48 641	21 885	131 814	145 393
Marknadsvärde förvaltnings- och projekteringsfastigheter	1 636 686	1 377 158	1 636 686	1 377 158
Eget kapital	927 157	714 933	927 157	714 933
Räntebärande skulder till kreditinstitut	846 459	782 802	846 459	782 802
Soliditet, %	43	40	43	40
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	53	54	53	54
Antal sålda bostäder	6	44	47	148

För en fullständig nyckeltalstabell, se sid 16.

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

VD HAR ORDET

Genovas kärna är långsiktig förvaltning och förädling av fastigheter med stabila kassaflöden kombinerat med attraktiva bostadsutvecklingsprojekt. Under 2016 tog vi viktiga steg för tillväxt inom båda dessa områden. Samtidigt stärkte vi lönsamheten och byggde vår organisation. Nu är vi redo att höja ribban ytterligare och styrelsen har fattat beslut om nya finansiella och operationella mål för de närmaste åren.

Det är just kombinationen av att äga förvaltningsfastigheter och att driva bostadsprojekt som karaktäriserar Genova och som också är vår styrka. Förvaltningsportföljen ger oss möjlighet till värdeutveckling genom investeringar och ökad uthyrning. Den innebär också stabilitet och kassaflöden för finansiering av det andra verksamhetsområdet, produktion av främst bostäder. Bostadsproduktionen tillför i sin tur ytterligare värde och tillväxt. Sammantaget ger detta oss möjlighet att växa snabbare och flexibilitet att möta eventuella framtida marknadsförändringar.

Genovas starka tillväxt och lönsamhetsutveckling ser vi som ett bevis på att vår affärsmodell är hållbar – och skalbar. Under 2016 förvärvade vi fastigheter för närmare 500 Mkr och ökade driftnettot till närmare 80 Mkr, med ett starkt fjärde kvartal då flera av årets förvärvade fastigheter började bidra till intjäningen. Vid årets slut uppgick värdet av förvaltningsportföljen till drygt 1,5 miljarder kronor och antalet byggrätter för bostads- och hyresrätter ökade under året från cirka 2 000 till över 3 600.

Expansiva marknader

Genova inriktar sin verksamhet på Storstockholm och Uppsala som båda är marknader med stark tillväxt och stor efterfrågan på nya bostäder. Här återfinns absoluta merparten av vårt fastighetsbestånd och i det närmaste samtliga våra pågående och planerade bostadsutvecklingsprojekt. Men vi är även öppna för investeringar utanför våra geografiska primärområden om vi bedömer dem vara långsiktigt goda affärer i linje med Genovas strategi.

Genovas bostadsutvecklingsprojekt utvecklades positivt under året och vi har mött ett stort intresse för våra nyproducerade bostäder. Totalt var antalet bostäder till försäljning under 2016 färre än föregående år, men av dessa är så gott som samtliga nu sålda. Under 2017 ökar vi produktionstakten med närmare 200 bostäder i Uppsala. Parallellt förbereds produktion av ett äldreboende i Knivsta och byggnation av två hotell i Palma med Nobis som hyresgäst, vilket innebär att drygt hälften av den yta vi produktionstartar 2017 omfattas av hyresavtal på 20 år som efter färdigställandet 2018/2019 kommer att bidra med viktig långsiktig intjäning till Genova.

Redo för nya mål

När vi går in i 2017 är vi väl rustade för att fortsätta Genovas tillväxtresa. Vi har byggt en snabbfotad organisation med ett tjugotal erfarna medarbetare och tydliga processer för att kunna hantera en växande verksamhet och med en stark finansiell ställning ser vi möjligheter att fortsätta genomföra intressanta förvärv och skapa attraktiva projekt. Mot denna bakgrund har styrelsen fattat beslut om nya operationella och finansiella mål som innebär en fortsatt hög tillväxttakt.

Enligt målen ska Genova fram till 2020 nå en förvaltningsportfölj om minst 5 miljarder kronor och inneha 10 000 bostadsbyggrätter. Den årliga produktionstakten förväntas vid samma tidpunkt uppgå till minst 1 000 bostäder med en projektmarginal om minst 15 procent vid produktion av hyresrätter och 20 procent vid produktion av bostadsrätter. Det är ambitiösa mål vi tar sikte på, men jag anser att vi har förutsättningarna på plats – rätt människor, en stark finansiell ställning, ett fastighetsbestånd med potential och en portfölj av mycket intressanta projekt.



Andreas Eneskjöld, VD

GENOVA I KORTHET

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

2006 grundas Genova Property Group, Genova, då som ett fastighetsbolag med en mindre fastighetsportfölj. Sedan dess har ett stabilt och diversifierat bestånd av förvaltningsfastigheter i attraktiva lägen byggts upp via förvärv och egen produktion, i dag med ett fastighetsvärde om cirka 1 500 Mkr.

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

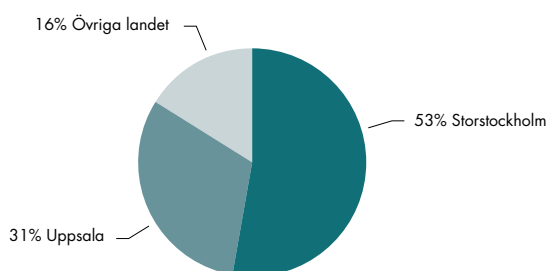
Genova Förvaltningsfastigheter

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

Genova Bostadsproduktion

Genova utvecklar unika bostäder och hyresrätter i attraktiva lägen. Hem som är vackrare, mer personliga och har en högre komfort än dagens många standardlösningar. Därtill arbetar Genova som samarbetspartner för Sveriges kommuner och landsting med målet att skapa flexibla helhetslösningar för olika former av vård- och omsorgsboenden.

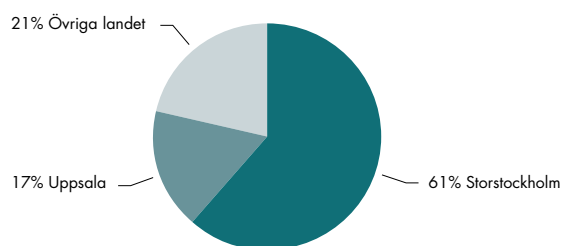
Värde förvaltningsfastigheter per region



Totalt 1 522 Mkr*

Per den 31 december 2016

Area förvaltningsfastigheter per region



Totalt 109 495 kvm

Per den 31 december 2016

* Förvaltningsfastigheter

1 637 Mkr 109 495 kvm 106 Mkr 52 %

Fastighetsvärde¹

Uthyrbar yta

Årets resultat

Belåningsgrad¹

Vision

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

Affärsidé

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

Mål

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

Verksamhetsmål

Bostadsproduktion

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

Per den 31 december 2016 uppgick årlig produktionstakt till cirka 217 bostäder.

Förvaltningsfastigheter

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

Per den 31 december 2016 uppgick förvaltningsportföljen till cirka 1 522 Mkr.

Projektmarginal

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

Finansiella mål

- Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

Per den 31 december 2016 uppgick soliditeten till 43 procent.

- Belåningsgraden för förvaltningsportföljen ska över tid understiga 65 procent.

Per den 31 december 2016 uppgick belåningsgraden till 53 procent.

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 såväl förvaltnings- som projekteringsfastigheter

KONCERNENS UTVECKLING

Rörelsens intäkter

Kvartalet oktober–december 2016

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 46,1 Mkr (35,2). Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 20,5 Mkr (18,4), samt från hyresintäkter i förvaltningsportföljen. Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen. Hyresintäkterna uppgick till 22,7 Mkr (16,1) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Helåret januari–december 2016

Koncernens intäkter uppgick under helåret till 154,3 Mkr (136,1). Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 70,9 Mkr (76,1), samt från hyresintäkter i förvaltningsportföljen. Försäljningen av bostäder kan variera mellan kvartalen som en konsekvens av projektens planering och vilka volymer som finns till försäljning under aktuell period. Hyresintäkterna uppgick till 76,3 Mkr (55,7) där ökningen framförallt är hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Rörelsens kostnader

Kvartalet oktober–december 2016

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till -15,8 Mkr (-13,3) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till -6,5 Mkr (-4,8) där ökning främst avser ett större fastighetsbestånd men även som en konsekvens av ett kvartal påverkat av kyla och snö. Övriga externa kostnader uppgick till -5,9 Mkr (-4,3) där ökningen beror på fortsatt utveckling av organisationen.

Helåret januari–december 2016

Koncernens kostnader uppgick under helåret till Mkr -50,8 (-52,9) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till -22,6 Mkr (-17,4) där ökningen främst är en konsekvens av ett större fastighetsbestånd. Övriga externa kostnader uppgick till -16,8 Mkr (-23,1) där minskningen hänför sig till en mer normaliserad kostnads massa då bolaget under föregående år utvecklade organisationen, med bland annat flytt till nya lokaler.

Rörelseresultat

Kvartalet oktober–december 2016

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 48,6 Mkr (21,9). Ökningen härrör från högre intäkter och lägre kostnader i perioden jämfört med föregående år samt av positiv värdeförändring om 18,3 Mkr.

Helåret januari–december 2016

Koncernens rörelseresultat uppgick under helåret till 131,8 Mkr (145,4). Minskningen härrör i huvudsak från en lägre försäljning av bostäder under helåret januari–december 2016 jämfört med föregående år samt att rörelseresultatet för jämförelseperioden 2015 inkluderar en större positiv värdeförändring från förvaltningsfastigheter om 62,2 Mkr hänförligt till investeringar i fastigheterna Lillsåtra 2 och Knarrarnäs 6, jämfört med en positiv värdeförändring under 2016 om totalt 28,3 Mkr.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under 2016 till 1,4 Mkr (0,8). Koncernens finansiella kostnader uppgick under året till 16,2 Mkr (13,3) 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 från 782,8 Mkr till 846,4 Mkr sedan motsvarande tidpunkt 2015.

Investeringar och kassaflöde

Helåret januari–december 2016

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 21,3 Mkr (-13,2), samtidigt som kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -435,2 Mkr (-190,4). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 322,5 Mkr (520,4) och hänför sig främst till genomförd nyemission av preferensaktier samt upptagna lån vid förvärv av fastigheter. Sammantaget minskade likvida medel från 139,9 Mkr till 61,1 Mkr, främst som en effekt av genomförda förvärv och investeringar. Total tillgänglig likviditet inkluderat checkkredit uppgick till 123,2 Mkr och i det ingår en outnyttjad checkkredit, ej nyttjad förvärvsfinansiering samt en kortfristig fordran om totalt 62,1 Mkr.

UTVECKLING PER AFFÄRSOMRÅDE

Genova Förvaltningsfastigheter

Genova äger och förvaltar en växande portfölj av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på Storstockholm och Uppsala. Sedan starten 2006 har bolaget varit aktivt på fastighetsmarknaden med ett flertal framgångsrika fastighetstransaktioner. Parallellt har den befintliga fastighetsportföljen utvecklats väl genom nyuthyrningar, omförhandlingar och förbättrat resultat.

Utveckling under och efter kvartalet oktober–december 2016

Genova genomförde under kvartalet investeringar i befintliga fastigheter och slutförde en nyuthyrning och förvärv av tre förvaltningsfastigheter.

I oktober tillträdde Genova fastigheten Nacka Sicklaön 37:45 på Kvarnholmsvägen 52 i Nacka som förvärvades i september till ett underliggande fastighetsvärde om 62 Mkr.

I oktober förvärvade Genova tre fastigheter i Norrtälje, Enköping och Borås till ett underliggande fastighetsvärde om 265 Mkr. Total uthyrbar yta uppgår till cirka 27 000 kvm med cirka 81 000 kvm mark. Större hyresgäster utgörs bland annat av Coop, Systembolaget och Dollarstore. Det underliggande hyresvärdet uppgår till cirka 30 Mkr och den genomsnittliga hyrestiden för fastigheten är cirka 10 år.

Bedömd intjäningskapacitet förvaltningsfastigheter per den 31 december 2016

TKR	
Hyresvärde	116 476
Vakans	-9 045
Hyresintäkter	107 431
Drift- och underhållskostnader	-23 385
Fastighetsskatt	-4 587
Totala fastighetskostnader	-27 972
Driftnetto	79 460

Översikt Förvaltningsfastigheter per den 31 december 2016

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tusental kvm	Bokfört värde, Mkr	Bokfört värde per kvm, Kr	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde per kvm, Kr	Uthyrningsgrad, %	Driftnetto, Mkr	Direktavkastning, %
Storstockholm	15 (52%)	67 307 (62%)	802 (53%)	11 921	70 (60%)	1 039	89	45 (56%)	5,5
Uppsala	9 (31%)	18 980 (17%)	478 (31%)	25 158	27 (24%)	1 445	98	22 (27%)	4,6
Övriga landet	5 (17%)	23 208 (21%)	242 (16%)	10 445	19 (16%)	824	94	13 (17%)	5,5
Totalt	29	109 495	1 522	13 903	116	1 064	92	80	5,2

Tillträde skedde den 1 december 2016. Förvärvet av fastigheten i Borås genomfördes tillsammans med Järngrinden.

I november tecknades nya hyresavtal i fastigheten Lillsätra 2 i Sätra avseende cirka 800 kvm. Ericsson Local Services utökade sina befintliga ytor med 420 kvm samtidigt som ett nytt hyresavtal tecknades med modföretaget Grand Frank avseende 380 kvm. Inflyttningar sker under andra kvartalet 2017 och tillför Genova cirka 1 Mkr i årliga hyresintäkter. Genova förvärvade under andra kvartalet 2014 tomträten Lillsätra 2 i Sätra om totalt cirka 11 000 kvm vakant yta. Idag är fastigheten uthyrd till drygt 97 procent med en genomsnittlig hyresduration överstigande 6 år och hyresgäster såsom Scanreco, Inteno, Sunguard och Ericsson.

Fastighetsportföljen utvecklades väl under kvartalet genom framförallt investeringar om cirka 3 Mkr i Stockholm.

Vid periodens utgång hade Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 29 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om 1 522 Mkr fördelat på cirka 110 000 kvm. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala.

Genova hade per utgången av fjärde kvartalet 2016 mer än 150 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på cirka 5,9 år. De tre största utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala musikklasser samt Scanreco som tillsammans stod för drygt 35 procent av hyresintäkterna.

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

Bedömd intjäning för Genovas befintliga förvaltningsportfölj uppgick per den 31 december 2016 till cirka 80 Mkr på rullande 12 månader. Med hänsyn tagen till andelar i joint ventures i såväl Nacka som i Borås bedöms aktuell intjäning öka till cirka 85 Mkr.

Genova Bostadsproduktion

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

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

Byggrättsportföljen hänför sig i huvudsak till egenutvecklade förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde där Genova tillsammans med kommuner arbetar för att möjliggöra utveckling från kommersiell yta till bostäder. Utöver

detta har portföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt via erhållna markanvisningar från kommuner. Per den 31 december 2016 uppgick den framtida byggrättsportföljen till cirka 3 635 byggrätter fördelat på cirka 26 procent bostadsrätter och cirka 74 procent hyresrätter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning.

Utveckling under och efter kvartalet oktober–december 2016

Fokus under kvartalet har varit försäljning i samtliga av våra pågående bostadsprojekt i Gröndal, Saltsjölundan samt i Östersund. Totalt såldes under kvartalet 6 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 31 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar. Under året påbörjades inflyttningen av Genovas slutsålda bostadsprojekt Brf Saltsjölundan om totalt 29 bostäder varav elva var inflyttade per den 31 december 2016, medan det för resterande bostäder sker inflyttning under första kvartalet 2017. Detta innebär att Genova i sina pågående projekt har en försäljningsgrad som överstiger 93 procent, med inflyttningar under 2017 och första halvåret 2018.



Rosendal, Uppsala

I oktober avtalade Genova om att förvärva en centralt belägen fastighet i Palma, Mallorca med en uthyrbar area på cirka 3 300 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 86 Mkr. I anslutning till affären tecknades ett nytt 20-årigt hyresavtal med Nobis för hotellverksamhet i fastigheten. Detta är Genovas andra förvärv i Palma med Nobis som hyresgäst och med ett 20-årigt hyresavtal. Den totala uthyrbara arean för bägge fastigheterna uppgår till närmare 5 300 kvm som ska inrymma cirka 100 hotellrum med en bedömd investering om totalt cirka 250 Mkr. Fastigheterna bedöms efter genomförd ombyggnation årligen generera cirka 16,3 Mkr i driftnetto. Byggnationen bedöms kunna påbörjas under tredje kvartalet 2017.

Under fjärde kvartalet 2017 avyttrade Genova bostadsprojektet Balneum till bostadsrättsföreningen vilket minskade Genovas balansomslutning med cirka 350 Mkr. Arbetet med Balneumprojektet pågår och de första inflyttningarna bedöms ske under fjärde kvartalet 2017.

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

Per den 31 december 2016 hade Genova 217 bostäder i pågående produktion och under 2017 planeras för byggstartar i Uppsala samt i Knivsta om totalt cirka 240 bostäder. Detta innebär att Genova kommer öka produktionstakten de kommande åren från nuvarande drygt 200 bostäder i produktion.

Bostadsförsäljningen i pågående projekt är fortsatt stark, där ytterligare bostäder sålts och där försäljningsgraden överstiger 93 procent. Saltsjölundens i Nacka som är slutsålt färdigställs under första kvartalet 2017.

Efter perioden har ytterligare fyra lägenheter sålts i Balneum och Storsjöstrand.

Bostadsprojekt per den 31 december 2016

Projekt	Kommun	Kategori	Start	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Area (m ²)	Fas				Sålt	
							Förvärv	Planering	Utveckling	Produktion		Inflyttning
Saltsjölundens	Saltsjöbaden	Bostadsrätter	2014	2016/2017	29	2 581	•	•	•	•	•	100%
Balneum	Gröndal	Bostadsrätter	2015	2017/2018	135	11 279	•	•	•	•		93%
Storsjöstrand	Östersund	Bostadsrätter	2015	2017	53	4 389	•	•	•	•		92%
Rosendal	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2018/2019	133	6 531	•	•	•			
Fälhagen	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2018/2019	48	4 560	•	•	•			
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Hyresrätter ¹	2017	2018/2019	109	7 500	•	•	•			
Hotel I Nobis ²	Palma	Hotell	2017	2018/2019	35	2 000	•	•	•			
Luthagen	Uppsala	Bostadsrätter	2018	2019/2020	35	2 800	•	•				
Ekeby	Uppsala	Bostadsrätter	2018	2019/2020	91	5 120	•	•				
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2018	2020	70	5 500	•	•				
Storsjöstrand II	Östersund	Bostadsrätter	2018	2020	25	2 100	•	•				
Handelsmannen I	Norrtälje	Hyresrätter	2018	2020	400	25 000	•	•				
Viby 19:344	Upplands Bro	Hyresrätter	2018	Fr.o.m. 2019	1 800	100 000	•	•				
Sunnersta	Uppsala	Bostadsrätter	2019	2021	52	4 160	•	•				
Nacka Sicklaön (JV) ³	Nacka	Bostadsrätter	2019	2021	150	12 500	•	•				
Nacka Sicklaön 37:45	Nacka	Bostadsrätter	2019	2021	120	10 000	•	•				
Kryddgården 6:3	Enköping	Hyresrätter	2020	2022	250	25 000	•	•				
Gulmäran 7 (JV) ³	Borås	Hyresrätter	2020	2022	100	10 000	•	•				
Totalt					3 635	241 020						

1) Inkluderar även äldreboende om 54 lägenheter

2) Avser hotellrum

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

4) Produceras i etapper

FINANSIERING

Räntebärande skulder

Värdet på koncernens fastigheter uppgick per den 31 december 2016 till cirka 1 637 Mkr fördelat på förvaltningsfastigheter om cirka 1 522 Mkr samt projektfastigheter om cirka 115 Mkr. Koncernen hade per den 31 december 2016 räntebärande skulder till kreditinstitut hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 846 Mkr vilket motsvarande en belåningsgrad om cirka 52 procent. Belåningsgraden hänförlig till den underliggande

förvaltningsportföljen uppgick till cirka 53 procent. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,4 procent per den 31 december 2016 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 43 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 31 december 2016 till 3,7 år. Kreditfallostrukturen framgår av tabellen på nästa sida. Vid periodens utgång hade koncernen inga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.



Kryddgården 6:3, Enköping

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 31 december 2016 uppgick till 846,4 Mkr (782,8) 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.

Under fjärde kvartalet sålde Genova projekt Balneum innehållande 135 bostäder i Gröndal, Stockholm, till bostadsrättsföreningen inför kommande upplåtelse. Detta resulterade i att balansomslutningen minskade under kvartalet med cirka 350 Mkr.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2016 till 927,2 Mkr (714,9) och soliditeten till 43 procent (40). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 52 procent (57).

Pantbrev

Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 846,4 Mkr per den 31 december 2016, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 923 Mkr.

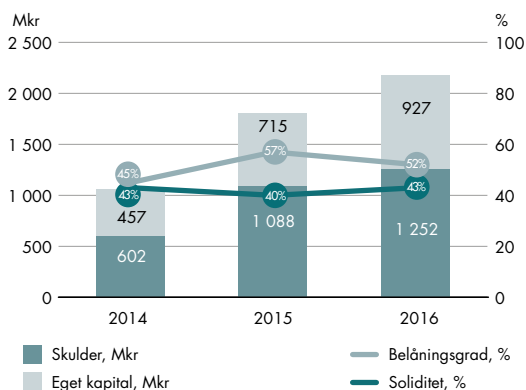
Borgensåtaganden

Genova har ingått borgensåtaganden för lån som beviljats av bank hänförliga till fastighetsportföljen och som upptagits av bolag inom koncernen. Det totala borgensåtagandet i moderbolaget uppgår till 1 272 Mkr och avser lån hänförliga till fastighetsägande dotterbolag samt bostadsrättsföreningar som i sin tur först och främst är säkerställda med pantbrev i fastigheter om totalt 1 394 Mkr.

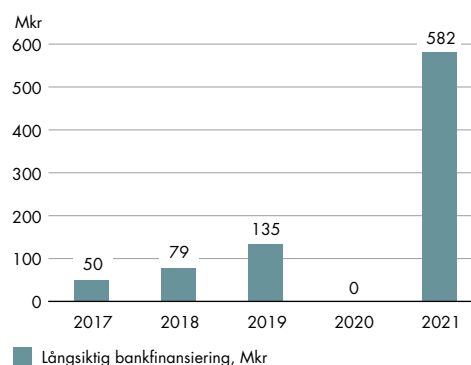
Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 31 december 2016 till totalt 123,2 Mkr (177,7) och i det ingår en outnyttjad checkkredit, ej nyttjad förvärvsfinansiering samt en kortfristig fordran om totalt 62,1 Mkr.

Kapitalstruktur



Förfallostruktur



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Försäljningen av bostäder i pågående projekt är fortsatt stark och totalt överstiger försäljningsgraden 93 procent med inflyttningar som påbörjas under 2017 och avslutas under första halvåret 2018.

I februari 2017 tecknade Genova nya hyresavtal om cirka 530 kvm för fastigheten Knarrarnäs 6 i Kista, som därmed är fullt uthyrd. Nya hyresgäster är Oberthur Technologies Sweden som hyr cirka 370 kvm på 3 år och CoffeeLounge Stockholm som hyr 160 kvm på 5 år. Kista Knarrarnäs 6 förvärvades 2014 helt vakant med en uthyrbar area om cirka 5 000 kvm. Efter framgångsrik uthyrning och effektiv fastighetsutveckling är fastigheten nu fullt uthyrd till ett flertal företag.

Den 19 januari 2017 hölls en extra bolagsstämma. Se vidare nedan.

Styrelsen i Genova har fastställt nya operationella samt finansiella mål för verksamheten som presenteras på sidan 5 i denna rapport. Målen ersätter tidigare gällande operationella och finansiella mål.

Extra bolagsstämma

Genova kallade den 12 december 2016 till extra bolagsstämma som hölls den 19 januari 2017. I kallelsen till extra bolagsstämma fanns intaget ett förslag till ändring av bolagsordningen av innebörd att inlösenkursen för bolagets preferensaktier för perioden fram till 23 november 2025 skulle höjas från 130 kronor till 150 kronor (ärende

7 på i kallelsen intaget förslag till dagordning). Styrelsen lämnade vid extra bolagsstämman förslag om att detta ärende skulle utgå. Skälen till styrelsens förslag att ärendet skulle utgå var att de skattemässiga konsekvenserna av en höjning av inlösenkursen för preferensaktierna måste utredas vidare. Extra bolagsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

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

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 763 preferensaktieägare.

Ägarfördelning per den 31 december 2016

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	100 000	75,66	79,54
Andreas Eneskjöld (via bolag)	10 000 000	39 729	18,94	19,90
JRS Asset Management AB	0	322 981	0,61	0,06
Danske Capital Sverige AB	0	260 000	0,49	0,05
Avanza Pension	0	198 902	0,38	0,04
M2 Capital Management AB	0	179 634	0,34	0,04
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	135 584	0,26	0,03
UBS Switzerland /Clients account	0	85 000	0,16	0,02
Mijesi Aktiebolag	0	81 750	0,15	0,02
Ernström & Co AB	0	75 000	0,14	0,01
Övriga	0	1 521 420	2,87	0,29
Total	50 000 000	3 000 000	100	100

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

Sista betalkurs för preferensaktien den 30 december 2016 uppgick till 116,75 kronor.

Per den 31 december 2016 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.

Riktad nyemission

Den 30 augusti genomförde Genova en riktad nyemission av 1 200 000 preferensaktier vilket tillförde bolaget 138 Mkr före avdrag av emissionskostnader. Den riktade nyemissionen, som blev kraftigt övertecknad, skedde till en begränsad grupp av ABG Sundal Collier AB och Carnegie Investment Bank AB identifierade investerare till ett pris om 115 kronor per preferensaktie genom en bookbuilding-process och med teckningsposter om minst 1 000 500 kronor. Likviden för preferensaktierna stärker Genovas rörelsekapital och möjliggör investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt utökning av Genovas fastighetsbestånd. Emissionen av preferensaktierna har beslutats av Genovas styrelse i enlighet med bemyndigande från årsstämman som hölls den 27 maj 2016. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt genom genomförande av en riktad nyemission är att det med hänsyn till de lägre kostnader för förfarandet och tidsaspekten som en sådan emission innebär sammanlagt och med tillräcklig styrka talar för att det ligger i bolagets och därmed aktieägarnas intresse att göra en emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Emissionen innebar att antalet aktier i Genova ökade från 51 800 000 till 53 000 000 aktier fördelat över 50 000 000 stamaktier och 3 000 000 preferensaktier. Genovas aktiekapital ökade från 518 000 kronor till 530 000 kronor, eget kapital ökade från cirka 736 miljoner kronor till cirka 870 miljoner kronor. Nyemissionen motsvarar en utspädning om 2,26 procent av kapitalet och 0,24 procent av rösterna i bolaget.

Medarbetare

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

Närståendetransaktioner

Genovas relationer med närstående framgår av not 27 i Genovas årsredovisning 2015. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under perioden jämfört med föregående år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Genova är som fastighetsägare och bostadsutvecklare beroende av att kunna erhålla finansiering till rimliga villkor, att hyresgäster kan betala hyror och att andra motparter fullgör sina plikter. Samtidigt påverkas bolaget av eventuella värdeförändringar på bolagets fastigheter. Verksamhet i fastighetssektorn är även i hög grad påverkad av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningsstillväxt, 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 2015 på sidorna 32–33.

Årsstämma

Årsstämma för Genova Property Group AB (publ) kommer att hållas den 15 maj 2016 på Gernandt & Danielsson Advokatbyrå, Hamngatan 2 i Stockholm. Sista datum för aktieägare att begära att få ärende behandlat på årsstämman är den 27 mars. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig senast den 21 april på bolagets hemsida www.genova.se.

Förslag till vinstutdelning

Genova har som långsiktigt mål att utdelningen på stamaktierna ska uppgå till mellan 20–50 procent av resultat efter skatt, justerat för realiserade värdeförändringar samt efter utdelning till preferensaktieägarna. Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2016 en utdelning om 0,30 kr per stamaktie, samt 10,50 kr per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis.

Redovisningsprinciper

Genova tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Genovas årsredovisning 2015, sidorna 57–62.

Segmentsredovisning

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

Revision

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

Stockholm den 14 februari 2017

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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2016	21 april 2017
Årsstämma 2017	15 maj 2017
Delårsrapport januari–mars 2017	19 maj 2017
Delårsrapport januari–juni 2017	25 augusti 2017
Delårsrapport januari–september 2017	24 november 2017

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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



FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

TKR	okt-dec 2016	okt-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Hysesintäkter	22 653	16 081	76 257	55 667
Resultat från bostadsproduktion	20 500	18 400	70 900	76 100
Rörelseresultat	48 641	21 885	131 814	145 393
Periodens/Årets resultat	33 827	21 230	105 722	131 087
Avkastning på eget kapital, %	4,1	3,6	12,9	22,4
Balansomslutning	2 178 578	1 801 540	2 178 578	1 801 540
Marknadsvärde förvaltnings- och projekteringsfastigheter	1 636 686	1 377 158	1 636 686	1 377 158
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 522 300	1 126 581	1 522 300	1 126 581
Eget kapital	927 157	714 933	927 157	714 933
Räntebärande skulder till kreditinstitut	846 458	782 802	846 458	782 802
Räntebärande skulder till kreditinstitut exkl. projekteringsfastigheter	804 658	613 627	804 658	613 627
Soliditet, %	43	40	43	40
Belåningsgrad förvaltnings- och projekteringsfastigheter, %	52	57	52	57
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	53	54	53	54
Uthyrbar yta, kvm	109 495	80 088	109 495	80 088
Antal bostäder i pågående produktion	217	215	217	215
Antal sålda bostäder	6	44	47	148
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	3 635	1 976	3 635	1 976
Resultat per stamaktie, kr	0,66	0,51	1,88	2,60
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	49 583 333
Antal utestående preferensaktier	3 000 000	1 800 000	3 000 000	1 800 000

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	okt-dec 2016	okt-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Hysesintäkter	22 653	16 081	76 257	55 667
Resultat från bostadsproduktion	20 500	18 400	70 900	76 100
Övriga rörelseintäkter	209	681	3 298	4 297
Resultat från andelar i joint ventures	2 779	–	3 859	–
Summa rörelsens intäkter	46 140	35 163	154 314	136 065
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	–6 491	–4 782	–22 612	–17 424
Övriga externa kostnader	–5 850	–4 254	–16 822	–23 122
Personalkostnader	–2 951	–4 100	–10 379	–11 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	–467	–142	–947	–617
Summa rörelsens kostnader	–15 759	–13 278	–50 760	–52 874
Värdeförändringar fastigheter	18 259	–	28 259	62 202
Rörelseresultat	48 641	21 885	131 814	145 393
Finansiella intäkter	–24	198	1 425	787
Finansiella kostnader	–5 273	–5 441	–16 216	–13 297
Resultat från finansiella poster	–5 297	–5 243	–14 791	–12 510
Resultat före skatt	43 344	16 641	117 023	132 882
Inkomstskatt	–9 517	4 588	–11 301	–1 796
Periodens/årets resultat	33 827	21 230	105 722	131 087
Övrigt totalresultat för perioden/året	–	–	–	–
Summa totalresultat för perioden/året	33 827	21 230	105 722	131 087
Periodens/årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	32 856	25 358	94 085	128 695
Innehav utan bestämmande inflytande	971	–4 129	11 637	2 391
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	32 856	25 358	94 085	128 695
Innehav utan bestämmande inflytande	971	–4 129	11 637	2 391
Resultat per stamaktie, SEK	0,66	0,51	1,88	2,60
Antal stamaktier vid periodens utgång	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	49 583 333
Antal utestående preferensaktier	3 000 000	1 800 000	3 000 000	1 800 000
Genomsnittligt antal preferensaktier	3 000 000	180 000	2 826 667	60 000

Koncernens balansräkning

Tkr	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 514 146	1 119 134
Pågående nyanläggningar	8 154	7 447
Inventarier	2 586	3 307
Uppskjutna skattefordringar	47 891	37 900
Onoterade aktier	1 352	1 352
Andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	28 303	25
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	140 000	65 100
Övriga långfristiga fordringar	58 487	9 998
Summa anläggningstillgångar	1 800 918	1 244 263
Omsättningstillgångar		
Projekteringsfastigheter	114 386	250 577
Hysesfordringar och kundfordringar	65 723	42 473
Övriga fordringar	133 798	122 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 607	1 728
Likvida medel	61 145	139 862
Summa omsättningstillgångar	377 660	557 277
SUMMA TILLGÅNGAR	2 178 578	1 801 540

Tkr	31 dec 2016	31 dec 2015
EGET KAPITAL		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		
Aktiekapital	530	518
Övrigt tillskjutet kapital	318 621	185 496
Balanserat resultat inklusive årets resultat	586 015	521 668
Innehav utan bestämmande inflytande	21 991	7 204
Summa eget kapital	927 157	714 886
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	835 297	772 243
Övriga långfristiga skulder	43 158	42 606
Uppskjutna skatteskulder	139 202	115 341
Summa långfristiga skulder	1 017 657	930 190
Kortfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	11 162	10 559
Checkräkningskredit	0	2 184
Leverantörsskulder	38 582	23 503
Aktuella skatteskulder	2 196	956
Övriga skulder	129 652	67 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 174	51 753
Summa kortfristiga skulder	233 765	156 463
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 178 578	1 801 540

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt	Innehav utan bestämman-de inflytande	
Ingående balans per 2015-01-01	50	10 995	388 041	399 087	57 754	456 841
Totalresultat						
Periodens resultat			128 695	128 695	2 391	131 087
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			128 695	128 695	2 391	131 087
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			4 933	4 933	-47 112	-42 179
Utdelning					-5 830	-5 830
Nyemission	468	179 982		180 450		180 450
Emissionskostnader		-5 481		-5 481		-5 481
Summa Transaktioner med aktieägare	468	174 501	4 933	179 902	-52 942	126 957
Utgående balans per 2015-12-31	518	185 496	521 669	707 684	7 204	714 886
Ingående balans per 2016-01-01	518	185 496	521 669	707 684	7 204	714 886
Totalresultat						
Årets resultat			94 085	94 085	11 637	105 722
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			94 085	94 085	11 637	105 722
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande				0	3 397	3 397
Utdelning			-31 056	-31 056		-31 056
Nyemission	12	137 988		138 000		138 000
Emissionskostnader		-4 863		-4 863		-4 863
Skatteeffekt på emissionskostnader		1 071		1 071		1 071
Summa Transaktioner med aktieägare	12	134 196	-31 056	103 152	3 397	106 549
Utgående balans per 2016-12-31	530	319 692	584 698	904 921	22 238	927 157

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	131 814	145 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
– Återläggning av avskrivningar	947	629
– Övriga poster ej kassapåverkande	-103 018	-138 302
Erhållen ränta	1 425	787
Erlagd ränta	-13 653	-11 124
Betald skatt	3 810	-10 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21 323	-13 179
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring projekteringsfastigheter	-21 863	-250 577
Förändring kundfordringar	-23 250	-38 681
Förändring rörelsefordringar	-56 430	24 792
Förändring leverantörsskulder	15 079	13 866
Förändring rörelseskulder	99 077	61 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 936	-202 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-362 070	-190 678
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-226	-2 378
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-72 907	-645
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	3 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-435 203	-190 355
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	134 207	174 922
Förändring av checkräkningskredit	-2 184	-36 642
Upptagna lån	782 200	438 584
Amortering av lån	-564 014	-23 423
Lämnad utdelning	-31 056	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	3 397	-33 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	322 550	520 379
Periodens kassaflöde	-78 717	127 899
Likvida medel vid periodens början	139 862	11 963
Likvida medel vid periodens slut	61 145	139 862

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	okt-dec 2016	okt-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-16	-	-33	-1
Summa rörelsens kostnader	-16	-	-33	-1
Rörelseresultat	-16	-	-33	-1
Resultat från andelar i koncernföretag	-19 430	-	-19 430	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-3	-	-3
Resultat från finansiella poster	-19 430	-3	-19 430	-3
Bokslutsdispositioner				
Lämnade koncernbidrag	-	-5 000	-	-5 000
Resultat före skatt	-19 446	-5 003	-19 463	-5 004
Uppskjuten skatt	7	2 307	7	2 307
Årets resultat	-19 439	-2 696	-19 456	-2 697

Moderbolagets balansräkning

Tkr	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	13 842	13 383
Uppskjutna skattefordringar	3 384	2 307
Fordringar hos koncernföretag	260 101	94 249
Övriga fordringar	14 003	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	291 330	109 939
Likvida medel	27 701	114 407
Summa omsättningstillgångar	27 701	114 407
SUMMA TILLGÅNGAR	319 031	224 346
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	530	518
Summa bundet eget kapital	530	518
Fritt eget kapital		
Överkursfond	308 696	174 501
Balanserat resultat	18 271	52 025
Periodens/årets resultat	–19 456	–2 697
Summa fritt eget kapital	307 511	223 828
Summa eget kapital	308 041	224 346
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	5 990	–
Övriga skulder	5 000	–
Summa kortfristiga skulder	10 990	–
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	319 031	224 346

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets/ periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2015-01-01	50		13 025	39 000	52 075
Omföring i ny räkning			39 000	-39 000	
Totalresultat					
Årets resultat				-2 697	-2 697
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat				-2 697	-2 697
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	468	179 982			180 450
Emissionskostnader		-5 481			-5 481
Summa Transaktioner med aktieägare	468	174 501	0	0	174 969
Utgående balans per 2015-12-31	518	174 501	52 025	-2 697	224 346
Ingående balans per 2016-01-01	518	174 501	52 025	-2 697	224 346
Omföring i ny räkning			-2 697	2 697	
Totalresultat					
Årets resultat				-19 456	-19 456
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat				-19 456	-19 456
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-31 056		-31 056
Nyemission	12	137 988			138 000
Emissionskostnader		-4 863			-4 863
Skatteeffekt på emissionskostnader		1 070			1 070
Summa Transaktioner med aktieägare	12	134 195	-31 056		103 151
Utgående balans per 2016-12-31	530	308 696	18 271	-19 456	308 041

Noter

NOT 1

SEGMENTSREDOVISNING

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

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

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

Tkr	jan-dec 2016			jan-dec 2015		
	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt
Hyresintäkter	76 257		76 257	55 667		55 667
Resultat från bostadsproduktion	–	70 900	70 900		76 100	76 100
Summa intäkter	76 257	70 900	147 157	55 667	76 100	131 767
Fastighetskostnader	–22 612		–22 612	–17 424		–17 424
Summa kostnader	–22 612		–22 612	–17 424		–17 424
Bedömd intjäning/projektvinst	53 645	70 900	124 545	38 243	76 100	114 343
Övriga rörelseintäkter			3 298			4 297
Resultat från andelar i joint ventures			3 859			–
Övriga externa kostnader			–16 822			–23 122
Personalkostnader			–10 379			–11 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			–947			–617
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter			28 259			62 202
Resultat från finansiella poster			–14 791			–12 510
Resultat före skatt			117 022			132 882

NOT 2

UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE

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

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Per den 31 december 2016 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och JLL med utgångspunkt i senaste externa värdering med värdetidpunkt den 30 juni 2016.

Den externa fastighetsvärderingen medförde positiva värdoförändringar netto under det fjärde kvartalet med 18,3 Mkr avseende förvaltnings- och projekteringsfastigheter, se även not 4.

I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, d.v.s. data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.

NOT 3

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- I februari tecknade Genova hyresavtal om cirka 530 kvm för fastigheten Knarrarnäs 6 i Kista. Fastigheten är därmed fullt uthyrd.
- Den 19 januari 2017 höll Genova en extra bolagsstämma som bland annat fattade beslut, enligt framlagt förslag, om bemyndigande för styrelsen att vidta nyemission av stamaktier.
- Styrelsen i Genova har fastställt nya operationella samt finansiella mål för verksamheten som presenteras på sidan 5 i denna rapport. Målen ersätter tidigare gällande operationella och finansiella mål.

NOT 4

PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Bland omsättningstillgångarna redovisas fastigheter som anskaffats för vidareutveckling. Bokfört värde motsvarar ursprunglig anskaffningskostnad med tillägg för upparbetat belopp sedan anskaffning.

Under kvartalet såldes projektfastigheten Balneum till bostadsrättsföreningen. Det innebär att redovisat värde på projektfastigheter minskade med cirka 350 Mkr.

Per bokslutstidpunkten har värdeförändringar gjorts avseende projekteringsfastigheterna i Palma, Mallorca och i Knivsta som ökar det bokförda värdet med cirka 35 Mkr.

Värdeförändringarna hänför sig till det hyresavtal som tecknats avseende fastigheten i Palma samt vidareutvecklingen av byggrätter för fastigheten i Knivsta, vilka fördubblats i volym efter förvärvet. Av beloppet har cirka 22 Mkr använts för att justera ner värdet på fordringar på avyttrade men ej avslutade projekt, vilket innebär att värdeförändringarna avseende pågående projekt får en påverkan på resultatet för helåret med 13 Mkr.

NOT 5

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning.

Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	923 104	1 132 526
Summa ställda säkerheter	923 104	1 132 526

Eventualförpliktelser

Tkr	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Borgensåtaganden för andra företag	422 126	76 000
Summa ställda säkerheter	422 126	76 000
Moderbolaget		
Borgensåtaganden för koncernföretag	849 442	782 275
Borgensåtaganden för andra företag	422 126	78 184
Summa ställda säkerheter	1 271 568	860 459

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, FASTIGHETER, %

Räntebärande skulder till kreditinstitut i förhållande till marknadsvärdet relaterat till förvaltningsfastigheter 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 balansslutning.

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Jakobsbergsgatan 7,
111 44 Stockholm

Förvaltningskontor

Prästgatan 13,
752 28 Uppsala

www.genova.se

