

G. | GENOVA
PROPERTY
GROUP

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2015

1 2 3 4

PERIODEN I KORTHET

Kvartalet april–juni 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 15,7 Mkr (8,9)
- Rörelseresultatet uppgick till 98,6 Mkr (51,0)
- Resultat efter skatt uppgick till 82,5 Mkr (47,9)
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,64 kr (740)

Perioden januari–juni 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 29,8 Mkr (17,2)
- Rörelseresultatet uppgick till 106,2 Mkr (32,4)
- Resultat efter skatt uppgick till 86,7 Mkr (46,1)
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,72 kr (703)

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Genova förvärvade per sista april de utestående 49,9 procent av aktierna i Genova Retail AB med sex handelsfastigheter och Coop som hyresgäst i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 141 Mkr.
- Under maj förvärvades fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 32 Mkr. Fastigheten är på cirka 3 400 kvm och innehåller bland annat Gallerix huvudkontor.
- Per juni 2015 tillträdde fastigheten Storseglet 5 i Gröndal innehållande Genovas bostadsprojekt Balneum med 135 bostäder. Under juni sålstartades projektet och närmare 90 procent såldes i den första etappen.
- Under perioden har Genova sålt totalt 79 bostäder till ett underliggande värde om cirka 360 Mkr.
- Refinansiering har genomförts hänförligt till fastigheterna Lillsätra och Kista där större investeringar samt framgångsrika uthyrningar skett under perioden om cirka 9 000 kvm.
- Genova har under perioden registrerat om sig till ett publikt bolag och har börjat utreda förutsättningarna för att gå in på kapitalmarknaden.
- Efter periodens utgång har Genova förvärvat en kommersiell fastighet på Gåshaga, Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 121,5 Mkr med en uthyrbar area om cirka 12 500 kvm och cirka 50 000 kvm mark.
- Under juli ingick Genova en avsiktsförklaring om att förvärva en kommersiell fastighet i Solna till ett underliggande fastighetsvärde om 230 Mkr.

Finansiell översikt och nyckeltal

TKR	apr–juni 2015	apr–juni 2014	jan–juni 2015	jan–juni 2014	jan–dec 2014
Hyresintäkter	15 657	8 862	29 809	17 205	36 649
Resultat från fastighetsförsäljning	35 000	-	40 000	-	48 418
Rörelseresultat	98 645	51 011	106 199	32 358	299 710
Periodens resultat	82 463	37 132	86 725	35 388	251 887
Avkastning på eget kapital, %	21,3	14,5	22,4	13,8	72,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	2,1	3,5	2,0	1,9
Balansomslutning	1 389 391	762 083	1 389 391	762 083	1 059 168
Marknadsvärde fastigheter*	1 144 554	608 641	1 144 554	608 641	883 450
Eget kapital	499 103	274 372	499 103	274 372	456 841
Räntebärande skulder till kreditinstitut	631 299	344 356	631 299	344 356	403 199
Soliditet, %	36	36	36	36	43
Beläningsgrad fastigheter	55	57	55	57	46
Uthyrbar yta kvm	64 165	49 112	64 165	49 112	64 165
Antal bostäder i pågående produktion	159	46	159	137	166
Antal sålda bostäder	66	15	79	35	52
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	1 766	502	1 766	502	1 766
Resultat per stamaktie, kr	1,64	740	1,72	703	4 285
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000	50 000 000	50 000	50 000

* Inkluderar såväl förvaltnings- som projektfastigheter

VD HAR ORDET

Första halvåret 2015 har varit en synnerligen intensiv period för Genova – på flera sätt. Vi har ökat uthyrningsgraden rejält i våra kommersiella fastigheter och genomfört ett antal fastighetsförvärv i Uppsala. Under andra kvartalet säljstartade vi framgångsrikt bostadsprojektet Balneum i Gröndal. Parallellt har vi refinansierat vår kreditportfölj och byggt upp en stark organisation med flera nya erfarna medarbetare. Efter periodens utgång har vi ingått avtal om att förvärva fastigheter för cirka 350 Mkr i Stockholm. Vi är kort sagt redo att växla upp Genovas verksamhet till en ny nivå.

Genova har hittat sin nisch – att äga, förvalta och utveckla en bas av bra förvaltningsfastigheter med stabilt kassaflöde och kombinera det med nybyggnadsprojekt, främst av bostäder men även samhällsfastigheter såsom omsorgsboenden. För andra kvartalet kan vi rapportera ett stabilt resultat med stärkt intjäning från vår förvaltningsverksamhet samtidigt som vi upplever en stark efterfrågan på våra bostäder.

Vi är både stolta och glada att vi under andra kvartalet kunde påbörja försäljning i vårt bostadsprojekt Balneum med 135 bostäder i ett fantastiskt läge vid vattnet i Gröndal, nära Stockholms innerstad. Intresset var mycket stort och vi sålde över 90 procent av bostäderna i första etappen vid säljstart. Utöver Balneum genomför och planerar Genova ytterligare ett antal spännande bostadsprojekt i Stockholms- och Uppsalaområdena.

Även för de kommersiella lokalerna i våra förvaltningsfastigheter ser vi en stark efterfrågan. Vi har under första halvåret lyckats över våra förväntningar vad gäller såväl omförhandlingar samt nyuthyrning bland annat i de fastigheter i Sätra och Kista som vi förvärvade under 2014.

Aktiviteten på marknaden för fastighetstransaktioner är fortsatt mycket hög till följd av framförallt låga räntor och ett mycket stort intresse för fastigheter från många aktörer. Vi märker av en stark konkurrenssituation om objekten på våra primära marknader Stockholm och Uppsala. Samtidigt ser vi fortsatt förutsättningar för Genova att genomföra bra affärer och vi bedömer att vi har en fördel av att vara en liten och flexibel organisation med resurser att agera snabbt. Under andra kvartalet 2015 tecknade vi avtal om förvärv av en kommersiell fastighet i Uppsala.

Som ett led i att säkerställa handlingskraft framöver har vi under våren 2015 börjat utvärdera förutsättningarna för en emission av preferensaktier och att ta klivet in på kapitalmarknaden.

Genova vill vara ett modernt byggmästarbolag som förvaltar välskötta fastigheter och bygger nya intressanta projekt med god lönsamhet. Med stärkt organisation och en stabil finansiell ställning ser vi nu fram emot att fortsätta bygga verksamheten.



Andreas Eneskjöld, VD

”Vi är kort sagt redo att växla upp Genovas verksamhet till en ny nivå.”

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 Stockholm 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 närmare 950 Mkr.

I och 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 aktiv i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och utveckling. Verksamheten bedrivs inom tre affärsområden och med huvudsaklig geografisk inriktning på Stockholm 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 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.

Genova Samhällsfastigheter

Genova arbetar som samarbetspartner för Sveriges kommuner och landsting med målet att skapa flexibla helhetslösningar för olika typer av vård- och omsorgsboenden.



1 145 Mkr 64 165 kvm 87 Mkr 55%

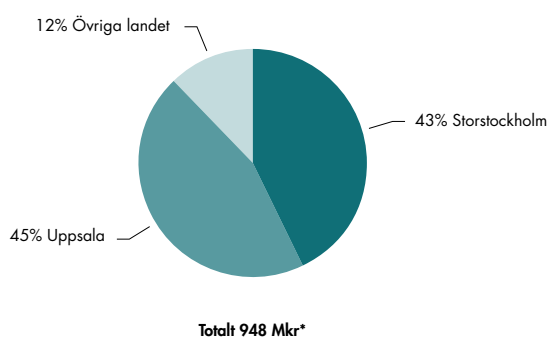
Fastighetsvärde

Uthyrbar yta

Periodens resultat

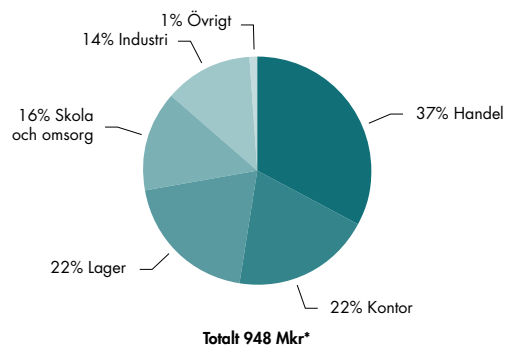
Beläningsgrad

Fastighetsvärde per region



Per den 30 juni 2015

Fastighetsvärde per kategori



Per den 30 juni 2015

* Förvaltningsfastigheter

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 Stockholm 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.

Verksamhetsmål

- Fram till utgången av 2015 nå en förvaltningsportfölj om minst 1 500 Mkr
- Fram till 2017 nå en årlig produktionstakt om 250 bostäder om året

Finansiella mål

- Soliditet ska uppgå till minst 35 procent. Nuvarande soliditet uppgår till 36 procent
- Beläningsgraden för fastighetsportföljen ska över tid understiga 65 procent. Nuvarande beläningsgrad uppgår till 55 procent

Utdelningspolicy

- Långsiktigt mål är att utdelningen ej ska överstiga 50 procent av nettovinsten

KONCERNENS UTVECKLING

Hyresintäkter

Kvartalet april-juni 2015

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 50,8 Mkr (10,2) och är främst hänförliga till hyror från förvaltningsfastigheter samt försäljning i pågående bostadsprojekt om totalt 35,0 Mkr (0,0). Hyresintäkterna uppgick till 15,7 Mkr (8,9) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärvet av Viby i Upplands-Bro samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Delårsperioden januari-juni 2015

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 70,1 Mkr (19,2) och är främst hänförliga till hyresintäkter från förvaltningsfastigheter samt försäljning i bostadsprojekt om totalt 40,0 Mkr (0,0), framförallt hänförliga till projekten Saltsjölund och Balneum. Hyresintäkterna uppgick till 29,8 Mkr (17,2) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärvet av Viby i Upplands-Bro samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Rörelsens kostnader

Kvartalet april-juni 2015

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till -14,4 Mkr (-7,7) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till -5,7 Mkr (-2,3) där ökningen framförallt är hänförlig till förvärv. Övriga rörelsekostnader uppgick till -6,1 Mkr (-3,1) och hänför sig till att Genova har flyttat till nya större lokaler samt även anställt mer personal i takt med att verksamheten skalats upp.

Delårsperioden januari-juni 2015

Koncernens kostnader uppgick under perioden till -26,1 Mkr (-15,4) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgår till -10,8 Mkr (-4,8) där ökningen framförallt är hänförlig till förvärv. Övriga rörelsekostnader uppgick till -9,8 Mkr (-6,1) och hänför sig till att man flyttat till nya större lokaler samt även anställt mer personal i takt med att verksamheten skalats upp.

Rörelseresultat

Kvartalet april-juni 2015

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 98,6 Mkr (51,0). I rörelseresultatet inkluderas värdeförändringar från förvaltningsfastigheter, vilket uppgick till 62,2 Mkr (48,5). Det ökade resultatet hänför sig framförallt till förstärkt intjäning i förvaltningsportföljen, stark försäljning i bostadsprojekten samt bra utveckling i fastigheterna Knarrarnäs och Lillsätra där Genova sedan årsskiftet hyrt ut närmare 9 000 kvm.

Delårsperioden januari-juni 2015

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 106,2 Mkr (32,4). I rörelseresultatet inkluderas värdeförändringar från förvaltningsfastigheter, vilka uppgick till 62,2 Mkr (48,5). Det ökade resultatet hänför sig framförallt till förstärkt intjäning i förvaltningsportföljen, stark försäljning i bostadsprojekten samt bra utveckling i fastigheterna Knarrarnäs och Lillsätra där Genova sedan årsskiftet hyrt ut närmare 9 000 kvm.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under delårsperioden till 0,3 Mkr (0). Koncernens finansiella kostnader uppgick under delårsperioden till -2,5 Mkr (-3,1) och hänför sig till ett förändrat ränteläge men även att koncernen under tredje kvartalet 2014 refinansierade hela kreditportföljen vilket förbättrade koncernens finansiella villkor.

Investeringar och kassaflöde

Delårsperioden januari-juni 2015

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -104,6 Mkr (19,2), samtidigt som kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -49,7 Mkr (-101,2). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 193,5 Mkr (84,0) och hänför sig till förvärvet av Gröndal samt refinansiering av fastigheterna i Lillsätra och Kista. Sammantaget har likvida medel förändrats från 4,0 Mkr till 51,2 Mkr.

UTVECKLING PER SEGMENT

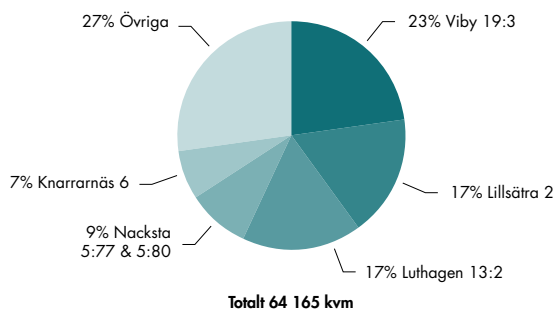
Genova Förvaltningsfastigheter

Genova äger och förvaltar en växande portfölj av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på Stockholm 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. 2014 präglades av ytterligare fastighetsförvärv, investeringar i fastigheter samt uthyrningsarbete.

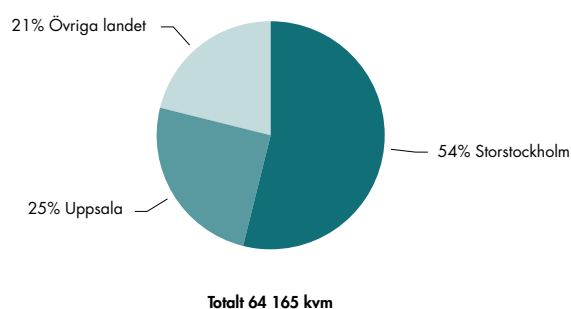
Utveckling under kvartalet april-juni 2015

Under kvartalet genomförde Genova förvärv av en kommersiell fastighet i Boländerna, Uppsala där bland annat Gallerix har sitt huvudkontor. Därutöver förvärvades utestående 49,9 procent av aktierna i Genova Retail AB innehållande sex handelsfastigheter i Uppsala med Coop som hyresgäst. I ett flertal av fastigheterna pågår ändring av detaljplan till bostäder. Utöver förvärv har fokus legat på uthyrning och omförhandlingar i befintligt fastighetsbestånd. I såväl Sättra och Kista har stora nyuthyrningar skett.

Fördelning av uthyrbar area för de största fastigheterna, 30 juni 2015



Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område, 30 juni 2015



UTVECKLING PER SEGMENT

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.

Utveckling under kvartalet april-juni 2015

Under kvartalet tillträdde fastigheten Storseglet 5 i Gröndal med Genovas bostadsprojekt Balneum som omfattar totalt 135 bostäder. Under juni säljstartades projekt och i den första etappen som släpptes såldes närmare 90 procent. Totalt har Genova idag cirka 800 framtida bostadsrättsbyggrätter samt cirka 1 000 framtida hyresrättsbyggrätter, samtliga belägna i Uppsala och Stockholm. Sammantaget bedrivs för närvarande produktion av cirka 100 bostäder i Stockholmsområdet i projekt Stensnäs, Saltsjölunden, Gröndal samt Östersund.

Projekt	Kommun	Kategori	Start	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Area (m ²)	Fas					Sålt
							Förvärv	Planering	Utveckling	Produktion	Inflyttning	
Stensnäs Udde	Åkersberga	Bostadsrätter	2013	2015	46	4 318	•	•	•	•	•	92%
Saltsjölunden	Saltsjöbaden	Bostadsrätter	2014	2016	29	2 581	•	•	•	•		75%
Balneum	Gröndal	Bostadsrätter	2015	2017	135	11 279	•	•	•	•		90% ¹⁾
Storsjö Strand	Östersund	Bostadsrätter	2014	2017	51	4 389	•	•	•	•		50%
Fälhagen	Uppsala	Bostadsrätter	2016	2018	57	4 560	•	•				
Luthagen	Uppsala	Bostadsrätter	2016	2018	60	2 800	•	•				
Rosendal	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2019	129	6 531	•	•				
Ekeby	Uppsala	Bostadsrätter	2016	2018	68	5 120	•	•				
Borg 4	Kista	Bostadsrätter	2016	2018	140	11 320	•	•				
Sunnersta	Uppsala	Bostadsrätter	2016	2018	52	4 160	•	•				
Viby	Upplands Bro	Hyresrätter	2017	Fr.o.m. 2018	1 000	60 000	•	•				
Totalt					1 767	117 058						

1) 90 procent i etapp 1 sålt, etapp 2 säljstart i september 2015



UTVECKLING PER SEGMENT

Genova Samhällsfastigheter

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

Utveckling under kvartalet april-juni 2015

Under kvartalet har organisationen arbetat vidare med befintligt bestånd och fortsatt att utvärdera nya affärsmöjligheter i samarbete med ett antal kommuner.



FINANSIERING

Räntebärande skulder

Värdet på koncernens fastigheter uppgick per den 30 juni 2015 till cirka 1 145 Mkr fördelat på förvaltningsfastigheter om cirka 948 Mkr samt projektfastigheter om cirka 197 Mkr. Koncernen hade per den 30 juni 2015 räntebärande skulder till kreditinstitut hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 631 Mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 55 procent. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,2 procent per den 30 juni 2015 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 36 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 30 juni 2015 till 3,5 år. Kreditfallostrukturen framgår av

tabellen på nästa sida. Vid periodens utgång hade koncernen inga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot 3 månaders Stibor.

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 30 juni 2015 uppgick till 631 Mkr (344) 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 perioden har koncernen strukturerat om delar av sin befintliga kreditfacilitet till revolverande för bättre hantering av överlikviditet.



Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2015 till 499 Mkr (274) och soliditeten till 36 procent (36). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 55 procent (57).

Pantbrev

Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 631 Mkr per den 30 juni 2015, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 634,6 Mkr.

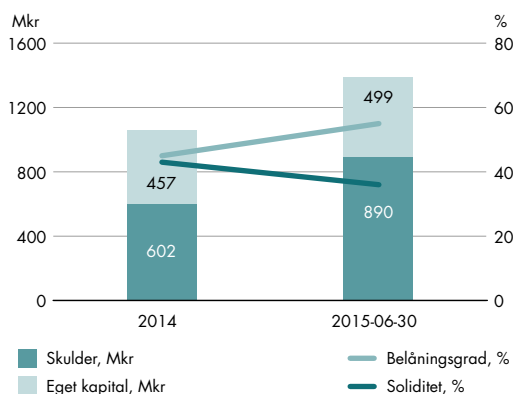
Borgensåtaganden

Genova har ingått borgensåtaganden för lån som beviljats av bank hänförliga till fastighetsportföljen och som upptagits av bolag inom koncernen. Det totala borgensåtagandet i koncernen uppgår till 677,3 Mkr och avser lån hänförliga till fastighetsägande dotterbolag samt Brf:r som i sin tur först och främst är säkerställda med pantbrev i fastigheter om totalt 634,6 Mkr.

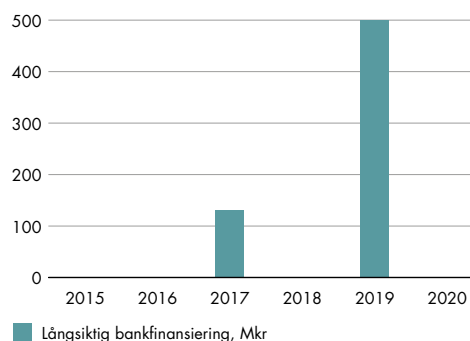
Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 30 juni 2015 till totalt 91,2 Mkr (4,0). I det ingår en outnyttjad checkkredit om 40 Mkr som kan nyttjas för allmänna verksamhetsändamål.

Kapitalstruktur



Förfallostruktur



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Efter periodens utgång har Genova förvärvat en kommersiell fastighet på Gåshaga, Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 121,5 Mkr med en uthyrbar area om cirka 12 500 kvm och cirka 50 000 kvm mark.

Under juli ingick Genova en avsiktsförklaring om att förvärva en kommersiell fastighet i Solna till ett underliggande fastighetsvärde om 230 Mkr.

Medarbetare

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under delårsperioden till 15 varav 5 är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Ägarförhållanden

Genova Property Group AB (publ) ägs till 80 procent av Micael Bile genom Tranviks Udde AB, organisationsnummer 556946-2673 samt till 20 procent av Andreas Ene-skjöld genom Goldhead Invest AB, organisationsnummer 556683-4288.

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 2014, sidorna 46-51, förutom vad som anges nedan. Från och med 1 januari 2015 tillämpas IFRIC 21 Levies. Tolkningen tydliggör när en skuld för

avgifter ska redovisas och innebär att fastighetskatter till de fastigheter som ingår i beståndet vid ingången av ett kalenderår ska skuldföras. Som tidigare periodiseras kostnaden löpande över året. Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Närståendetransaktioner

Genovas relationer med närstående framgår av not 27 i Genovas årsredovisning 2014. Under perioden har Genova förvärvat de utestående 49,9 procent av aktierna i Genova Retail AB innehållande sex handelsfastigheter med Coop som hyresgäst i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 141 Mkr, motsvarande extern värdering per 2014-12-31, från Svealp Förvaltning AB som kontrolleras av Micael Bile. I övrigt har inga närståendetransaktioner skett under perioden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2014 på sidorna 26–27.

Årsstämma

Den 18 juni hölls årsstämma. Stämman fastställde resultat- och balansräkning samt antog beslut om ansvarsfrihet. Micael Bile och Andreas Eneskjöld omvaldes som styrelseledamöter och Knut Ramel samt Jan Björk invaldes som nya styrelseledamöter.

Revision

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

Stockholm den 18 augusti 2015

Micael Bile, styrelseordförande

Knut Ramel, styrelseledamot

Jan Björk, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Kommande delårsrapporter

Delårsrapport jan–sep 2015 25 november 2015

Bokslutskommuniké jan–dec 2015 25 februari 2016

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



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Tkr	apr-juni 2015	apr-juni 2014	jan-juni 2015	jan-juni 2014	jan-dec 2014
Hysesintäkter	15 657	8 862	29 809	17 205	36 649
Resultat av fastighetsförsäljningar	35 000	-	40 000	-	48 418
Övriga rörelseintäkter	170	1 318	246	1 978	6 703
Summa rörelsen intäkter	50 827	10 180	70 055	19 183	91 770
Rörelsens kostnader					
Produktionskostnader					
Fastighetskostnader	-5 723	-2 260	-10 783	-4 834	-10 857
Övriga externa kostnader	-6 117	-3 080	-9 798	-6 073	-13 313
Personalkostnader	-2 328	-2 369	-5 247	-4 458	-10 109
Av och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-215	-	-229	-	-162
Summa rörelsens kostnader	-14 384	-7 709	-26 058	-15 365	-34 441
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	62 202	48 540	62 202	48 540	242 381
Rörelseresultat	98 645	51 011	106 199	32 358	299 710
Finansiella intäkter	310	-	381	4	1 391
Finansiella kostnader	-2 462	-3 127	-5 827	-6 235	-15 026
Resultat från finansiella poster	-2 152	-3 127	-5 446	-6 231	-13 635
Resultat före skatt	96 493	47 884	100 753	46 127	286 075
Inkomstskatt	-14 030	-10 752	-14 028	-10 739	-34 188
Årets resultat	82 463	37 132	86 725	35 388	251 887
Summa totalresultat för året	82 463	37 132	86 725	35 388	251 887
Årets resultat hänförligt:					
Moderföretagets aktieägare	82 016	37 008	85 855	35 138	214 244
Minoritetsintresse	447	124	870	250	37 643
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretages aktieägare	82 016	37 008	85 855	35 138	214 244
Minoritetsintresse	447	124	870	250	37 643
Resultat per stamaktie, kr	1,64	740	1,72	703	4 285
Antal aktier	50 000 000	50 000	50 000 000	50 000	50 000

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 juni 2015	30 juni 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	930 907	586 755	867 772
Inventarier	3 678	981	1 558
Pågående nyanläggningar	16 993	18 245	5 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	15 679	2 826	15 678
Finansiella tillgångar som innehas för försäljning	1 232	3 814	1 232
Övriga långfristiga fordringar	48 190	6 800	12 844
Summa anläggningstillgångar	1 016 679	619 421	905 012
Omsättningstillgångar			
Projekteringsfastigheter	196 654	3 641	-
Hysesfordringar och kundfordringar	2 009	2 454	3 792
Övriga fordringar	120 726	132 091	134 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 099	456	3 666
Likvida medel	51 225	4 020	11 963
Summa omsättningstillgångar	372 712	142 662	154 156
SUMMA TILLGÅNGAR	1 389 391	762 083	1 059 168

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 juni 2015	30 juni 2014	31 dec 2014
EGET KAPITAL			
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital	500	100	50
Övrigt tillskjutet kapital	10 995	10 995	10 995
Balanserat resultat	393 019	193 747	173 798
Årets resultat hänförligt moderföretagets aktieägare	85 855	35 138	214 244
Minoritetsintresse	8 735	34 392	57 754
Summa eget kapital	499 103	274 372	456 841
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	625 355	341 199	397 255
Övriga långfristiga skulder	41 736	24 490	7 048
Uppskjutna skatteskulder	105 229	67 185	102 009
Summa långfristiga skulder	772 320	432 874	506 312
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	5 944	3 157	5 944
Checkräkningskredit	-	11 009	38 826
Leverantörsskulder	16 986	11 860	9 626
Aktuella skatteskulder	4 867	1 012	832
Övriga skulder	45 732	7 740	27 599
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	5 011	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 426	20 059	13 188
Summa kortfristiga skulder	117 967	54 837	96 015
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 389 391	762 083	1 059 168

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Minoritets- intresse	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt		
Ingående balans per 2014-01-01	100	10 995	193 748	204 843	34 268	239 111
Totalresultat						
Årets resultat	-	-	214 244	214 244	37 643	251 887
Övrigt totalresultat						
Transaktioner med aktieägare	-	-	214 244	214 244	37 643	251 887
Koncernintern omstrukturering	-50	-	50	-	-	-
Transaktion med minoritet	-	-	-	-	-157	-157
Utdelning	-	-	-20 000	-20 000	-14 000	-34 000
Summa Transaktioner med aktieägare	-50	-	-19 950	-20 000	-14 157	-34 157
Utgående balans per 2014-12-31	50	10 995	388 042	399 087	57 754	456 841
Ingående balans per 2015-01-01	50	10 995	388 042	399 087	57 754	456 841
Totalresultat						
Årets resultat	-	-	85 855	85 855	870	86 725
Övrigt totalresultat						
Summa Totalresultat	-	-	85 855	85 855	870	86 725
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med minoritet	-	-	4 977	4 977	-49 889	-44 912
Nyemission	450	-	-	450	-	450
Summa Transaktioner med aktieägare	450	-	4 977	5 427	-49 889	-44 462
Utgående balans per 2015-06-30	500	10 995	478 874	490 369	-40 285	499 104

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	jan-juni 2015	jan-juni 2014	jan-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	106 199	52 358	299 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Återläggning av avskrivningar	229	-	162
- Övriga poster ej kassapåverkande	-67 202	-48 540	-241 160
Erhållen ränta	381	4	1 391
Erlagd ränta	-5 827	-6 235	-13 827
Betald skatt	-	-60	957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33 780	-2 473	47 233
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning exploaterings- och projekteringsfastigheter	-196 654	-3 641	-
Ökning/minskning kundfordringar	1 783	197	-1 141
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	24 610	14 643	8 944
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	24 563	8 005	18 612
Ökning/minskning leverantörsskulder	7 360	2 495	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-104 557	19 226	73 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-11 998	-100 287	-176 367
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-	-60
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 349	-37	-776
Ökning/minskning finansiella anläggningstillgångar	-35 346	-924	-4 386
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 693	-101 248	-181 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	-450	-	-
Förändring av checkräkningskredit	-38 826	-898	26 919
Upptagna lån	264 788	88 938	403 025
Amortering av lån	-2 000	-4 000	-277 885
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-	-34 157
Förändringar minoritetsintresse	-30 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	193 512	84 040	117 902
Periodens kassaflöde	39 262	2 018	9 961
Likvida medel vid periodens början	11 963	2 002	2 002
Likvida medel vid periodens slut	51 225	4 020	11 963

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR, I SAMMANDRAG

Tkr	apr-juni 2015	apr-juni 2014	jan-juni 2015	jan-juni 2014	jan-dec 2014
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-	-	-1	-	-
Summa rörelsens kostnader	-	-	-1	-	-
Rörelseresultat	-	-	-1	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3		-3		
Resultat från finansiella poster	-3	-	-3	-	39
Resultat före skatt	-3	-	-4	-	39
Skatt på årets resultat	-				
Årets resultat	-3	-	-4	-	39

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 juni 2015	30 juni 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13 225	-	13 125
Fordringar hos koncernföretag	39 350	50	39 050
Summa anläggningstillgångar	52 575	50	52 175
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	47	-	-
Summa omsättningstillgångar	47	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	52 622	50	52 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	500	50	50
Balanserat resultat	52 025	-	13 025
Årets resultat	-4	-	39 000
Summa eget kapital	52 521	50	52 075
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	101	-	100
Summa kortfristiga skulder	101	-	100
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	52 622	50	52 175
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	677 300	Inga	562 852

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2014-01-01	50	-	-	50
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	39 000	39 000
Summa totalresultat	-	-	39 000	39 000
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott	-	13 025	-	13 025
Summa Transaktioner med aktieägare	-	13 025	-	13 025
Utgående balans per 2014-12-31	50	13 025	39 000	52 075
Ingående balans per 2015-01-01	50	13 025	39 000	52 075
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-4	-4
Summa totalresultat	-	-	-4	-4
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	450	-	-	450
Summa Transaktioner med aktieägare	450	-	-	450
Utgående balans per 2015-06-30	500	13 025	38 996	52 521

NOTER

NOT 1

SEGMENTSREDOVISNING

Koncernledningens bedömning är att Genova har två rörelsessegment som innefattar förvaltningsfastigheter inkluderat omsorgsfastigheter samt bostadsutveckling. Dessa segment särredovisas i resultaträkningen samt balansräkning under förvaltningsfastigheter respektive projektfastigheter.

NOT 2

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.

NOT 3

Under perioden har koncernen investerat i tre separata transaktioner Genova förvärvade per sista april de utestående 49,9 procent av aktierna i Genova Retail AB med sex handelsfastigheter och Coop som hyresgäst i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 141 Mkr.

Under maj förvärvades fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 32 Mkr. Fastigheten är på cirka 3 400 kvm och innehåller bland annat Gallerix huvudkontor.

Per juni 2015 tillträdde fastigheten Storseglet 5 i Gröndal innehållande Genovas bostadsprojekt Balneum med 135 bostäder.

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 i förhållande till skulder relaterade till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter för vidareutveckling.

RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

KONTAKT

www.genova.se

Besöksadresser

Huvudkontor

Jakobsbergsgatan 7, 111 44 Stockholm

Förvaltningskontor

Prästgatan 13, 752 28 Uppsala