



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2016

1 2 3 4

PERIODEN I KORTHET

Kvartalet april–juni 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 17,7 Mkr (15,7)
- Rörelseresultatet uppgick till 23,9 Mkr (98,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 21,9 Mkr (82,5)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,40 kr (1,64)¹⁾

Perioden januari–juni 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 34,1 Mkr (29,8)
- Rörelseresultatet uppgick till 47,6 Mkr (106,2)
- Resultat efter skatt uppgick till 40,2 Mkr (86,7)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,72 kr (1,72)¹⁾

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I maj tecknade Genova avtal om att genom en bytesaffär förvärva en centralt belägen kommersiell fastighet i Åkersberga till ett underliggande fastighetsvärde om 51,4 Mkr och att avyttra fastigheten Storsten 2 i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 26 Mkr, med tillträde i september 2016.
- I maj tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Nobis AB för hotellverksamhet i den fastighet i Palma, Mallorca, som Genova förvärvade under första kvartalet 2016. Genovas totala investering bedöms uppgå till cirka 90 Mkr.
- Under kvartalet tecknades ett nytt 5-årigt hyresavtal med Team Digital Office AB om cirka 900 kvm i Sätra och ett 10-årigt avtal med Wikmans Bil i Gävle AB om cirka 3 500 kvm i Gävle.
- I maj ingick Genova ett nytt 5-årigt kreditavtal med Swedbank om totalt 554 Mkr varav 100 Mkr är revolverande, och hänför sig till Genovas förvaltningsportfölj.
- Under kvartalet påbörjades inflyttningen av Genovas slutsålda bostadsprojekt Brf Saltsjölundens om totalt 29 bostäder varav 11 var inflyttade vid periodens utgång, medan det för resterande bostäder sker inflyttning till årsskiftet 2016/2017.
- Under kvartalet fortsatte Genova att fokusera på försäljningen av bostäder. Under kvartalet såldes 18 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 72 Mkr, exkluderat lån i bostadsrättsföreningar och under perioden januari-juni 2016 har 36 bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 195 Mkr.
- Efter periodens utgång har Genova tillträtt tidigare kommunicerat förvärv i Norrtälje.

Nyckeltal

TKR	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	jan-dec 2015
Hyresintäkter	17 673	15 567	34 110	29 809	55 667
Rörelseresultat	23 918	98 645	47 589	106 199	145 393
Marknadsvärde förvaltnings- och projekteringsfastigheter	1 561 982	1 144 554	1 561 982	1 144 554	1 377 158
Eget kapital	736 637	499 103	736 637	499 104	714 986
Räntebärande skulder till kreditinstitut	864 763	631 299	864 763	631 299	782 802
Soliditet, %	37	36	37	36	40
Belåningsgrad förvaltnings- och projekteringsfastigheter, %	55	55	55	55	57
Antal sålda bostäder	18	66	36	79	148

För en fullständig nyckeltalstabell, se sid 14.

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

VD HAR ORDET

Vi lämnar ännu ett stabilt kvartal bakom oss med förbättrat resultat från våra förvaltningsfastigheter. Samtidigt har vi tecknat nya viktiga hyresavtal i befintliga fastigheter och försäljningen av bostäder i våra projekt var fortsatt god. Inför hösten är fokus inställt på att ytterligare stärka kassaflödet genom fortsatta förvärv av kommersiella fastigheter samt utveckling av hyresrätter.

Utveckling av förvaltningsportföljen

Genovas förvaltningsportfölj har vuxit under det senaste året genom ett flertal förvärv av fastigheter med både god intjäning och utvecklingspotential. I maj genomförde vi en bytesaffär där vi sålde en av våra två fastigheter i Norrtälje och förvärvade en större, centralt belägen kommersiell fastighet i Åkersberga, i det närmaste fullt uthyrd till hyresgäster främst inom stat och kommun. Vi stärkte intjäningsförmågan genom viktiga nyuthyrningar under kvartalet. För den fastighet i Palma som vi förvärvade i början av året tecknade vi i maj ett 20-årigt hyresavtal med hotellkedjan Nobis och fastigheten Lillsätra i Sättra är genom ett nytt hyresavtal i juni nu uthyrd till drygt 90 procent.

Bostäder för försäljning och uthyrning

Utvecklingen av våra aktuella projekt går enligt plan och vi fortsätter att möta en stor efterfrågan på våra bostäder där vi har pågående försäljning. Av de objekt som är till försäljning nu är mer än 90 procent av bostäderna sålda vilket vi är mycket nöjda med.

Under året har vi även påbörjat projekteringen i Knivsta kommun där vi planerar bygga ett drygt femtiotal hyresrätter, vid sidan av ett äldreboende samt en förskola. Fastigheter med hyresrätter är något vi vill ska bli ett större inslag i vår förvaltningsportfölj framöver. Det innebär en stabil tillgång med god intjäning som passar väl in i Genovas förvaltningsportfölj. Med den mycket stora efterfrågan på bostäder som finns i Stockholm- och Uppsalaområdet ser vi också att dessa kommuner är villiga att skapa möjligheter för aktörer som Genova som vill investera, både genom detaljplaneförändringar och nya markanvisningar. I vår portfölj har vi idag byggrätter för närmare 2 300 framtida hyresrätter.

“Vi har ett tydligt fokus på stabila kassaflöden”

Fokus på stabila kassaflöden

Vi har ett tydligt fokus på stabila kassaflöden genom en förvaltningsportfölj med en mix av kommersiella fastigheter, bostäder och samhällsfastigheter. Detta ger oss en bas för att kunna utveckla nya spännande projekt med bostäder. Som vi tidigare har meddelat ingick vi under kvartalet ett nytt långsiktigt och flexibelt finansieringsavtal till bra villkor avseende över en halv miljard kronor för vår befintliga förvaltningsportfölj. Därmed stärker vi ytterligare vår finansiella ställning som ger oss kapacitet att fortsätta förvärva rätt fastigheter när vi har möjlighet.

Vi upplever att det finns en viss osäkerhet på fastighetsmarknaden och tecken på en något tuffare finansieringsmarknad. Detta kan innebära innebära öppningar på marknaden för en aktör som Genova med en trygg finansiering i ryggen och en stabil balansräkning. Vi ser fram emot en spännande höst.



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 regionerna 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 1 200 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 aktiv i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och projektutveckling. 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

det 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.

Genova Samhällsfastigheter

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



Nacka Solsidan 52:1

1 562 Mkr

82 107 kvm

22 Mkr

55%

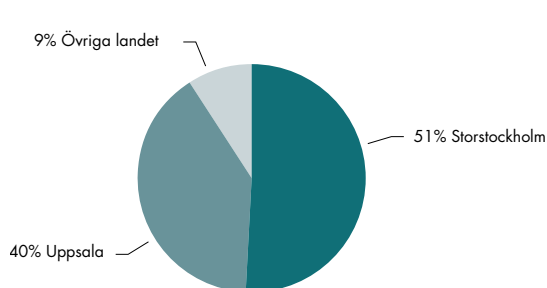
Fastighetsvärde¹

Uthyrbar yta

Periodens resultat

Beläningsgrad

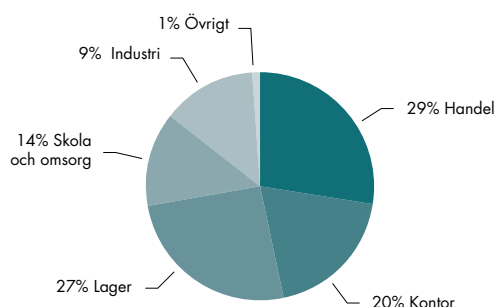
Värde förvaltningsfastigheter per region



Totalt 1 162 Mkr*

Per den 30 juni 2016

Värde förvaltningsfastigheter per kategori



Totalt 1 162 Mkr*

Per den 30 juni 2016

* 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 2017 nå en förvaltningsportfölj om minst 2 000 Mkr
- Fram till 2017 nå en årlig produktionstakt om 250 bostäder om året

Finansiella mål

- Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent. Nuvarande soliditet uppgår till 37 procent
- Beläningsgraden för förvaltningsportföljen ska över tid understiga 65 procent. Nuvarande beläningsgrad uppgår till 53 procent

Utdelningspolicy

- Långsiktigt mål är att utdelningen ej ska överstiga 50 procent av nettovinsten efter utdelning till preferensaktieägarna

1) Inkluderar såväl förvaltnings- som projekteringsfastigheter

KONCERNENS UTVECKLING

Rörelsens intäkter

Kvartalet april–juni 2016

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 35,9 Mkr. Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 16,6 Mkr (35,0), samt från ökade hyresintäkter i förvaltningsportföljen. Variationer i försäljningen är en konsekvens av projektens planering och det var under kvartalet mindre volymer till försäljning än under motsvarande kvartal 2015. Hyresintäkterna uppgick till 17,7 Mkr (15,7) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Delårsperioden januari–juni 2016

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 66,1 Mkr (70,1). Intäkterna härrör främst från försäljning i pågående bostadsprojekt om 30,3 Mkr (40,0), samt från ökade hyresintäkter i förvaltningsportföljen. Variationer i försäljningen är en konsekvens av projektens planering och det var under perioden mindre volymer till försäljning än under motsvarande kvartal 2015. Hyresintäkterna uppgick till 34,1 Mkr (29,8) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Rörelsens kostnader

Kvartalet april–juni 2016

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till –11,9 Mkr (–14,4) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till –5,3 Mkr (–5,7). Övriga externa kostnader uppgick till –4,1 Mkr (–6,1) där minskningen hänför sig till en mer normaliserad kostnadsmassa då bolaget under föregående års första kvartal bland annat flyttade till nya lokaler.

Delårsperioden januari–juni 2016

Koncernens kostnader uppgick under perioden till –23,5 Mkr (–26,1) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till –11,0 Mkr (–10,8). Övriga externa kostnader uppgick till –7,5 Mkr (–9,8) där minskningen hänför sig till en mer normaliserad kostnadsmassa då bolaget under föregående års första kvartal bland annat flyttade till nya lokaler.

Rörelseresultat

Kvartalet april–juni 2016

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 23,9 Mkr (98,6). Minskningen härrör från en lägre försäljning av bostäder under andra kvartalet i år jämfört med föregående år samt att det i rörelseresultatet för andra kvartalet 2015 inkluderas en större positiv värdeförändring från förvaltningsfastigheter om 62,2 Mkr hänförligt till investeringar i fastigheten Lillsätra 2 och Knarrarnäs 6.

Delårsperioden januari–juni 2016

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 47,6 Mkr (106,2). Minskningen härrör från en lägre försäljning bostäder under första halvåret 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 fastigheten Lillsätra 2 och Knarrarnäs 6.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under kvartalet till 0,5 Mkr (0,3). Koncernens finansiella kostnader uppgick under kvartalet till –3,8 Mkr (–2,5) och hänför sig framförallt till en större balansomslutning med fler fastigheter och projekt. De finansiella kostnaderna ska ses i förhållande till att de räntebärande skulderna ökade från 631,3 Mkr till 864,8 Mkr sedan motsvarande tidpunkt 2015.

Investeringar och kassaflöde

Delårsperioden januari–juni 2016

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –62,4 Mkr (–104,6), samtidigt som kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –58,1 Mkr (–49,7). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 79,1 Mkr (193,5) och hänför sig främst till upptagna lån i projekt samt amortering och utdelning till preferensaktieägarna. Sammantaget ökade likvida medel från 51,2 Mkr till 98,5 Mkr. Total tillgänglig likviditet inkluderat checkkredit uppgick till 120,6 Mkr och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 22,0 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.

Utveckling under kvartalet april-juni 2016

Även andra kvartalet 2016 präglades av investeringar i befintliga fastigheter samt ett aktivt arbete med omförhandlingar och nyuthyrningar. Genova genomförde framgångsrika uthyrningar i Gävle och i Stockholm om cirka 10 000 kvm.

I Stockholm tecknade Genova ett nytt 5-årigt hyresavtal med Team Digital Office AB om cirka 900 kvm i fastigheten Lillsätra 2 i Sättra med en årshyra om cirka 1,2 Mkr. Genova förvärvade fastigheten under andra kvartalet 2014 med totalt cirka 11 000 kvm vakant yta. Idag är fastigheten uthyrd till drygt 90 procent med en genomsnittlig hyresduration överstigande 6 år. I fastigheten återfinns hyresgäster som Scanreco, Inteno, Sungard och Ericsson.

Bedömd intjäningskapacitet förvaltningsfastigheter per Q2-2016

TKR	
Hyresvärde	87 173
Vakans	-3 813
Hyresintäkter	83 360
Drift- och underhållskostnader	-15 275
Fastighetsskatt	-2 664
Totala fastighetskostnader	-17 939
Driftnetto	65 421

Översikt Förvaltningsfastigheter per Q2-2016

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	11 (45%)	48 198 (59%)	594 (51%)	12 313	51 (59%)	1 063	96	37 (57%)	6,2
Uppsala	9 (38%)	19 037 (23%)	460 (40%)	24 180	28 (32%)	1 423	98	22 (34%)	4,8
Övriga landet	4 (17%)	14 872 (18%)	108 (9%)	7 262	8,8 (10%)	595	86	6 (9%)	6,0
Totalt	24	82 107	1 162	14 149	87	1 103	96	65	5,6

I Gävle tecknades ett nytt 10-årigt hyresavtal för fastigheten Sörby Urfjäll 23:7. Hyresgäst är Wikmans Bil i Gävle AB som tidigare varit andrahandshyresgäst i fastigheten. Total uppgår den uthyrbara ytan till 3 492 kvm med en årshyra om cirka 2,4 Mkr.

Under första kvartalet 2016 förvärvade Genova en centralt belägen fastighet i Palma, Mallorca i Spanien för cirka 30 Mkr. I maj tecknades ett 20-årigt avtal med Nobis AB för hotellverksamhet i fastigheten med en uthyrningsbar area om cirka 2 000 kvm. Genovas totala investering bedöms uppgå till cirka 90 Mkr.

I en bytesaffär med Odensum AB förvärvades under kvartalet fastigheten Runö 7:84 i Åkersberga till ett underliggande fastighetsvärde om 51,4 Mkr samtidigt som Genova avyttrade fastigheten Storsten 2 i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 26 Mkr.

Fastigheten Runö 7:84 är en kommersiell fastighet centralt belägen invid Åkersberga Centrum. Fastigheten som är i det närmaste fullt uthyrd innehåller cirka 4 600 kvm uthyrbar area samt 10 200 kvm mark. Största hyresgäster i fastigheten är Roslagsvatten och Arbetsförmedlingen. Tillträde är planerat till den 1 september 2016.

Fastighetsportföljen utvecklades väl under kvartalet genom framförallt investeringar om cirka 18 Mkr i Stockholm.

Vid periodens utgång hade Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 24 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 1 162 Mkr fördelat på cirka 82 000 kvm. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Stockholm och Uppsala.

Genova har per utgången av andra kvartalet 2016 mer än 150 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på cirka 6,4 år. De tre största utgörs av Coop Sverige, Uppsala musikklasser samt Scanreco som tillsammans står för drygt 38 procent av hyresintäkterna.

Bedömd intjäning för Genovas befintliga förvaltningsportfölj uppgår till cirka 65 Mkr på rullande 12 månader och med hänsyn till tidigare kommunicerade förvärv som tillträds efter perioden bedöms intjäningen öka till cirka 70 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.

Byggrättsportföljen hänför sig i huvudsak till egenutvecklade förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde där Genova tillsammans med kommuner arbetar för att möjliggöra utveckling från kommersiell yta till bostäder. Utöver detta har portföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt via erhållna markanvisningar från kommuner. Per den 30 juni 2016 uppgick den framtida byggrättsportföljen till cirka 3 100 byggrätter fördelat på cirka 800 bostadsrätter och cirka 2 300 hyresrätter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning.

Utveckling under och efter kvartalet april–juni 2016

Fokus under kvartalet har varit försäljning i samtliga av våra pågående bostadsprojekt i Gröndal, Åkersberga, Saltsjölundan samt i Östersund. Totalt såldes under kvartalet 18 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 72 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar. Under kvartalet påbörjades inflyttningen av Genovas slutsålda bostadsprojekt Brf Saltsjölundan om totalt 29 bostäder varav elva var inflyttade vid periodens slut, medan det för resterande bostäder sker inflyttning till årsskiftet 2016/2017.

Per den 30 juni 2016 hade Genova 206 bostäder i pågående produktion och under 2016 planeras för byggstart i Knivsta samt i Uppsala om totalt cirka 240 bostäder varav 109 utgörs av hyresrätter.

Efter kvartalets utgång har bostadsförsäljningen fortsatt starkt i framförallt Balneum i Gröndal, där ytterligare bostäder sålts och där försäljningsgraden närmar sig 90 procent. Försäljningen i Storsjöstrand i Östersund utvecklas väl med mer än 90 procent av bostäderna sålda.

Projekt	Kommun	Kategori	Start	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Area (m ²)	Fas					Sålt
							Förvärv	Planering	Utveckling	Produktion	Inflyttning	
Stensås Udde	Åkersberga	Bostadsrätter	2013	2015	46	4 318	•	•	•	•	•	96%
Saltsjölundan	Saltsjöbaden	Bostadsrätter	2014	2016/2017	29	2 581	•	•	•	•	•	100%
Balneum	Gröndal	Bostadsrätter	2015	2017/2018	135	11 279	•	•	•	•		89%
Storsjöstrand	Östersund	Bostadsrätter	2014	2017	53	4 389	•	•	•	•		91%
Fälhagen	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2019	57	4 560	•	•				
Luthagen	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2019	60	2 800	•	•				
Rosendal	Uppsala	Bostadsrätter	2016	2018	133	6 531	•	•				
Ekeby	Uppsala	Bostadsrätter	2018	2020	68	5 120	•	•				
Borg 4	Kista	Bostadsrätter	2018	2020	140	11 320	•	•				
Sunnersta	Uppsala	Bostadsrätter	2018	2020	52	4 160	•	•				
Viby 19:3	Upplands Bro	Hyresrätter	2017	Fr.o.m. 2018	1 800	100 000	•	•				
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresrätter	2017	2019	400	25 000	•	•				
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Hyresrätter ¹	2016	2018	109	7 500	•	•	•			
Totalt					3 082	189 558						

1) Inkluderar även äldreboende om 54 lägenheter

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 2016

Under kvartalet pågick fortsatt arbete och diskussion med ett antal operatörer avseende det planerade äldreboende om 54 platser i Knivsta som Genova planerar att byggstartas under 2016/2017.

Som komplement till planerade äldreboende och hyresrätter i Knivsta planerar Genova inrymma byggnaden med en förskola.



Luthagen 13:2

FINANSIERING

Räntebärande skulder

Värdet på koncernens fastigheter uppgick per den 30 juni 2016 till cirka 1 562 Mkr fördelat på förvaltningsfastigheter om cirka 1 162 Mkr samt projektfastigheter om cirka 400 Mkr. Koncernen hade per den 30 juni 2016 räntebärande skulder till kreditinstitut hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 865 Mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 55 procent. Belåningsgraden hänförlig till den underliggande förvaltningsportföljen uppgick till cirka 53 procent. Den genomsnittliga räntenivån

uppgick till cirka 2,1 procent per den 30 juni 2016 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 37 procent. Utöver ovan utnyttjade kreditfaciliteter om totalt 865 Mkr har Genova utnyttjade kreditfaciliteter om totalt närmare 185 Mkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 30 juni 2016 till 3,3 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.



Balneum

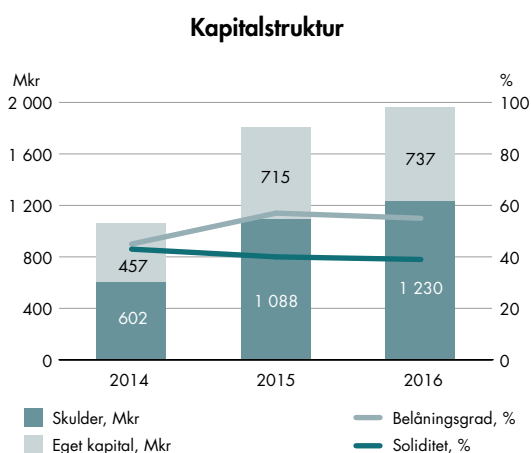
Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 30 juni 2016 uppgick till 865 Mkr (631) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Koncernen ingick under kvartalet ett nytt 5-årigt finansieringsavtal med Swedbank hänförlig till den befintliga förvaltningsportföljen om totalt 554 Mkr varav 100 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. Kreditavtalet aktiverades i maj 2016 och löper till juni 2021. Vidare utvärderar Genova för närvarande olika alternativ till räntesäkringar.

Under fjärde kvartalet 2016 planerar Genova sälja projekt Balneum innehållande 135 bostäder i Gröndal, Stockholm till bostadsrättsföreningen inför kommande upplåtelse. Detta kommer få väsentlig påverkan på Genovas balansomslutning då balansräkningen kommer att minska ner.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2016 till 737 Mkr (499) och soliditeten till 37 procent (36). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 55 procent (55).



Pantbrev

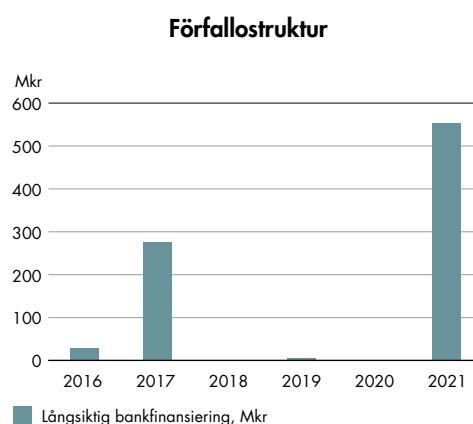
Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 865 Mkr per den 30 juni 2016, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 1 135 Mkr.

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 976 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 1 135 Mkr.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 30 juni 2016 till totalt 120,6 Mkr (91,2). I det ingår en outnyttjad checkkredit om 22,0 Mkr som kan nyttjas för allmänna verksamhetsändamål.



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Efter periodens utgång tillträdde fastigheterna Handelsmannen 1 och Storsten 2 i Norrtälje som förvärvades under 2016 till ett underliggande fastighetsvärde om 65 Mkr innehållande cirka 10 000 kvm uthyrbar yta och 26 000 kvm mark.

Försäljningen av bostäder i såväl Storsjöstrand i Östersund som i Balneum i Gröndal har fortsatt starkt. I båda projekten är cirka 90 procent av bostäderna sålda och inflyttningar sker under 2017/2018.

Under fjärde kvartalet 2016 planerar Genova sälja projekt Balneum innehållande 135 bostäder i Gröndal, Stockholm till bostadsrättsföreningen inför kommande upplåtelse. Detta kommer få väsentlig påverkan på Genovas balansomslutning då balansräkningen kommer att minskas ner.

Medarbetare

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

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 490 preferensaktieägare. Per den 30 juni 2016 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 51 800 000, varav 50 000 000 aktier utgjordes av stamaktier och 1 800 000 aktier utgjordes av preferensaktier.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som delas ut kvartalsvis. Sista betalkurs för preferensaktien uppgick den 30 juni 2016 till 117,25 kr.

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.

Ägarfördelning per den 30 juni 2016

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	100 000	77,41	74,73
Andreas Eneskjöld (via bolag)	10 000 000	39 729	19,39	19,94
JRS Asset Management	0	262 759	0,51	0,05
Danske Capital Sverige	0	175 000	0,34	0,03
Swedbank Robur Fonder	0	175 000	0,34	0,03
M2 Capital Management AB	0	95 928	0,19	0,02
UBS Switzerland /Clients account	0	79 035	0,15	0,02
Avanza Pension	0	74 832	0,14	0,02
Nordnet Pensionsförsäkring	0	70 980	0,14	0,01
Mijesi Aktiebolag	0	60 000	0,12	0,01
EOJ 1933 AB	0	50 000	0,10	0,01
Ernström & Co AB	0	50 000	0,10	0,01
Övriga	0	566 737	1,07	0,13
Total	50 000 000	1 800 000	100	100

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.

Närstående transaktioner

Genovas relationer med närstående framgår av not 27 i Genovas årsredovisning 2015.

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 2015 på sidorna 32–33.

Årsstämma

Årsstämma för Genova Property Group AB (publ) hölls den 27 maj 2016 i Stockholm. Vid årsstämma beslutades i enlighet med de i kallelsen intagna förslagen om bland annat vinstutdelning, val av styrelse, bemyndigande för styrelsen att vidta emission av preferensaktier och fastställande av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2015.

Revision

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

Stockholm den 25 augusti 2015

Micael Bile, styrelseordförande

Knut Ramel, styrelseledamot

Jan Björk, styrelseledamot

Henrik Raspe, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Kommande rapporter

Delårsrapport
januari–september 2016 25 november 2016

Bokslutskommuniké
januari–december 2016 24 februari 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	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	jan-dec 2015
Hysesintäkter	17 673	15 567	34 110	29 809	55 667
Resultat från fastighetsförsäljning	16 600	35 000	30 300	40 000	76 100
Rörelseresultat	23 918	98 645	47 589	106 199	145 393
Periodens/Årets resultat	21 931	82 463	40 209	86 725	131 087
Avkastning på eget kapital, %	3,5	21,3	6,5	22,4	22,4
Balansomslutning	1 966 857	1 389 391	1 966 857	1 389 391	1 801 540
Marknadsvärde förvaltnings- och projekteringsfastigheter	1 561 982	1 144 554	1 561 982	1 144 554	1 377 158
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 161 764	947 900	1 161 764	947 900	1 126 581
Eget kapital	736 637	499 103	736 637	499 104	714 986
Räntebärande skulder till kreditinstitut	864 763	631 299	864 763	631 299	782 802
Räntebärande skulder till kreditinstitut exkl. projekteringsfastigheter	617 820	500 397	617 820	500 397	613 627
Soliditet, %	37	36	37	36	40
Belåningsgrad förvaltnings- och projekteringsfastigheter, %	55	55	55	55	57
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	53	53	53	53	54
Uthyrbar yta kvm	82 107	64 165	82 107	64 165	80 088
Antal bostäder i pågående produktion	206	159	206	159	215
Antal sålda bostäder	18	66	36	79	148
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	3 082	1 766	3 082	1 766	1 976
Resultat per stamaktie, kr	0,40	1,65	0,72	1,73	2,60
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000	50 000 000	50 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	50 000	50 000 000	50 000	49 583 333
Antal utestående preferensaktier	1 800 000	–	1 800 000	–	1 800 000

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	jan-dec 2015
Hysesintäkter	17 673	15 657	34 110	29 809	55 667
Resultat av fastighetsförsäljningar	16 600	35 000	30 300	40 000	76 100
Övriga rörelseintäkter	1 592	170	1 704	246	4 297
Summa rörelsen intäkter	35 865	50 827	66 114	70 055	136 065
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-5 326	-5 723	-10 974	-10 783	-17 424
Övriga externa kostnader	-4 090	-6 117	-7 470	-9 798	-23 122
Personalkostnader	-2 378	-2 328	-4 774	-5 247	-11 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-155	-215	-309	-229	-617
Summa rörelsens kostnader	-11 948	-14 384	-23 526	-26 058	-52 874
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	62 202	5 000	62 202	62 202
Rörelseresultat	23 918	98 645	47 589	106 199	145 393
Finansiella intäkter	483	310	1 153	381	787
Finansiella kostnader	-3 802	-2 462	-7 896	-5 827	-13 297
Resultat från finansiella poster	-3 319	-2 152	-6 743	-5 446	-12 510
Resultat före skatt	20 599	96 493	40 846	100 753	132 882
Inkomstskatt	1 333	-14 030	-636	-14 028	-1 796
Periodens/årets resultat	21 931	82 463	40 209	86 725	131 087
Summa totalresultat för året	21 931	82 463	40 209	86 725	131 087
Periodens/årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	19 911	82 016	36 081	85 855	128 695
Innehav utan bestämmande inflytande	2 020	447	4 128	870	2 391
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	19 911	82 016	36 081	85 855	128 695
Innehav utan bestämmande inflytande	2 020	447	4 128	870	2 391
Resultat per stamaktie, SEK	0,40	1,64	0,72	1,72	2,60
Antal stamaktier vid periodens utgång	50 000 000	50 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	49 583 333	50 000 000	49 583 333	49 583 333
Antal utestående preferensaktier	1 800 000	-	1 800 000	-	1 800 000
Genomsnittligt antal preferensaktier	1 800 000	-	1 800 000	-	60 000

Koncernens balansräkning

Tkr	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 126 243	930 907	1 119 134
Pågående nyanläggningar	35 521	16 993	7 447
Inventarier	2 509	3 678	3 307
Uppskjutna skattefordringar	38 264	15 679	37 900
Onoterade aktier	1 352	1 232	1 352
Andelar i intressebolag	11 057	–	25
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	105 400	–	65 100
Övriga långfristiga fordringar	9 844	48 190	9 998
Summa anläggningstillgångar	1 330 190	1 016 679	1 244 263
Omsättningstillgångar			
Projekteringsfastigheter	400 218	196 654	250 577
Hysesfordringar och kundfordringar	47 199	2 009	42 473
Övriga fordringar	88 089	120 726	122 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 641	2 099	1 728
Likvida medel	98 521	51 225	139 862
Summa omsättningstillgångar	636 668	372 712	557 277
SUMMA TILLGÅNGAR	1 966 857	1 389 391	1 801 540

Tkr	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
EGET KAPITAL			
Kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital	518	500	518
Övrigt tillskjutet kapital	185 496	10 995	185 496
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	539 280	478 874	521 668
Innehav utan bestämmande inflytande	11 343	8 735	7 204
Summa eget kapital	736 637	499 104	714 886
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	855 700	625 355	772 243
Övriga långfristiga skulder	42 451	41 736	42 606
Uppskjutna skatteskulder	116 339	105 229	115 341
Summa långfristiga skulder	1 014 490	772 320	930 190
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	9 062	5 944	10 559
Checkräkningskredit	17 964	–	2 184
Leverantörsskulder	36 322	16 986	23 503
Aktuella skatteskulder	603	4 867	956
Övriga skulder	96 361	45 732	67 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 417	44 437	51 753
Summa kortfristiga skulder	215 730	117 967	156 463
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 966 857	1 389 391	1 801 540
Ställda säkerheter	1 135 470	634 557	1 132 526
Eventuallförpliktelser	109 051	72 342	76 000

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	Innehav utan bestämman-de inflytande	Totalt	
Ingående balans per 2015-01-01	50	10 995	388 041	399 086	57 754	456 840
Totalresultat						
Periodens resultat			128 695	128 695	2 391	131 086
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			128 695	128 695	2 391	131 086
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			4 933	4 933	-47 111	-42 178
Utdelning				0	-5 830	-5 830
Nyemission	468	179 982		180 450		180 450
Emissionskostnader		-5 481		-5 481		-5 481
Utgående balans per 2015-12-31	518	185 496	521 669	707 683	7 204	714 886
Ingående balans per 2016-01-01	518	185 496	521 669	707 683	7 204	714 886
Totalresultat						
Periodens resultat			36 081	36 081	4 128	40 209
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			36 081	36 081	4 128	40 209
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			-20	-20	11	-9
Utdelning			-18 450	-18 450		-18 450
Summa Transaktioner med aktieägare			-18 470	-18 470	11	-18 459
Utgående balans per 2016-06-30	518	185 496	539 280	725 294	11 343	736 637

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	jan-jun 2016	jan-jun 2015	jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	47 589	106 199	145 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Återläggning av avskrivningar	309	229	629
- Övriga poster ej kassapåverkande	-35 300	-67 202	-138 302
Erhållen ränta	364	381	787
Erlagd ränta	-7 432	-5 827	-11 124
Betald skatt	-355	-	-10 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 174	33 780	-13 179
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekteringsfastigheter	-119 641	-196 654	-250 577
Förändring kundfordringar	-4 726	1 783	-38 681
Förändring rörelsefordringar	11 934	24 610	24 792
Förändring leverantörsskulder	32 053	24 563	13 866
Förändring rörelseskulder	12 819	7 360	61 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-62 386	-104 557	-202 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-38 481	-11 998	-190 678
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	490	-2 349	-2 378
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-20 090	-35 346	-645
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	3 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 081	-49 693	-190 355
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-450	174 922
Förändring av checkräkningskredit	15 780	-38 826	-36 642
Upptagna lån	635 088	264 788	438 584
Amortering av lån	-553 283	-2 000	-23 423
Lämnad utdelning	-18 450	-	-
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-8	-30 000	-33 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79 127	193 512	520 379
Periodens kassaflöde	-41 341	39 262	127 899
Likvida medel vid periodens början	139 862	11 963	11 963
Likvida medel vid periodens slut	98 521	51 225	139 862

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	jan-dec 2015
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-	-	-1	-1	-1
Summa rörelsens kostnader	-	-	-1	-1	-1
Rörelseresultat	-	-	-1	-1	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-3	-	-3	-3
Resultat från finansiella poster	-	-3	-	-3	-3
Bokslutsdispositioner					
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-5 000
Resultat före skatt	-	-3	-1	-4	-5 004
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	2 307
Årets resultat	-	-3	-1	-4	-2 697

Moderbolagets balansräkning

Tkr	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13 355	13 225	13 383
Uppskjutna skattefordringar	2 307	–	2 307
Fordringar hos koncernföretag	177 238	39 350	94 249
Summa finansiella anläggningstillgångar	192 900	52 575	109 939
Likvida medel	12 995	47	114 407
Summa omsättningstillgångar	12 995	47	114 407
SUMMA TILLGÅNGAR	205 895	52 622	224 346
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	518	500	518
Summa bundet eget kapital	518	500	518
Fritt eget kapital			
Överkursfond	174 501	–	174 501
Balanserat resultat	30 877	52 025	52 025
Periodens/årets resultat	–1	–4	–2 697
Summa fritt eget kapital	205 377	52 021	223 828
Summa eget kapital	205 895	52 521	224 346
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	–	101	–
Summa kortfristiga skulder	–	101	–
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	205 895	52 622	224 346
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga
Eventuallförbindelser	975 791	677 300	860 459

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	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	-	-	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				-1	-1
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat	-	-	-	-1	-1
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-18 450		-18 450
Summa Transaktioner med aktieägare	-	-	-18 450	-	-18 450
Utgående balans per 2016-06-30	518	174 501	30 877	-1	205 895

Noter

NOT 1

SEGMENTSREDOVISNING

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

Förvaltningsfastigheter, inklusive Samhällsfastigheter, 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-jun 2016			jan-jun 2015		
	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt
Hysesintäkter	34 110		34 110	29 809		29 809
Resultat av fastighetsförsäljningar		30 300	30 300		40 000	40 000
Summa intäkter	34 110	30 300	64 410	29 809	40 000	69 809
Fastighetskostnader	-10 974		-10 974	-10 783		-10 783
Summa kostnader	-10 974		-10 974	-10 783		-10 783
Bedömd intjäning/projektvinst	23 136	30 300	53 436	19 026	40 000	59 026
Övriga rörelseintäkter			1 704			246
Övriga externa kostnader			-7 470			-9 798
Personalkostnader			-4 774			-5 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-309			-229
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			5 000			62 202
Resultat från finansiella poster			-6 743			-5 446
Resultat före skatt			40 846			100 753

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 30 juni 2016 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och JLL med utgångspunkt i senaste externa värdering med värdetidpunkt den 31 december 2015. Den

externa fastighetsvärderingen medförde värdeförändringar på portföljnivå per bokslutstidpunkten och mindre avvikelser mellan de respektive fastigheterna gick att identifiera delvis som en konsekvens att Genova under 2015/2016 låtit CBRE samt JLL nu värdera fastighetsportföljen.

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

NOT 3

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- I maj tecknade Genova avtal om att genom en bytesaffär förvärva en centralt belägen kommersiell fastighet i Åkersberga till ett underliggande fastighetsvärde om 51,4 Mkr och att avyttra fastigheten Storsten 2 i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 26 Mkr.
- I maj tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Nobis AB för hotellverksamhet i den fastighet i Palma, Mallorca, som Genova förvärvade under första kvartalet 2016. Genovas totala investering bedöms uppgå till cirka 90 Mkr.
- Under kvartalet tecknades ett nytt 5-årigt hyresavtal med Team Digital Office AB om cirka 900 kvm i Sätra och ett 10-årigt avtal med Wikmans Bil i Gävle AB om cirka 3 500 kvm i Gävle.
- I maj ingick Genova ett nytt 5-årigt kreditavtal med Swedbank om totalt 554 Mkr varav 100 Mkr är revolverande och hänför sig till Genovas förvaltningsportfölj.
- Under kvartalet påbörjades inflyttningen av Genovas slutsålda bostadsprojekt Brf Saltsjölundens om totalt 29 bostäder varav 11 var inflyttade vid periodens utgång, medan det för resterande bostäder sker inflyttning till årsskiftet 2016/2017.

- Under kvartalet fortsatte Genova att fokusera på försäljningen av bostäder. Under kvartalet såldes 18 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 72 Mkr, exkluderat lån i bostadsrättsföreningar och under perioden januari-juni 2016 har 36 bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 195 Mkr.

NOT 4

PROJEKTERINGSFASTIGHETER

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

Per bokslutstidpunkten har värdeförändringar gjorts avseende projekteringsfastigheterna i Palma, Mallorca och i Knivsta som ökar det bokförda värdet med cirka 22 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. Motsvarande belopp har använts för att justera ner värdet på fordringar på avyttrade men ej avslutade projekt, vilket innebär att värdeförändringarna avseende pågående projekt inte får någon påverkan på resultatet.

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 som omsorgsfastigheter och bostäder.

PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Avser fastigheter för vidareutveckling.

RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Jakobsbergsgatan 7,
111 44 Stockholm

Förvaltningskontor

Prästgatan 13,
752 28 Uppsala

www.genova.se

