



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2015

1 2 3 4

PERIODEN I KORTHET

Kvartalet juli–september 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 13,4 Mkr (8,8)
- Rörelseresultatet uppgick till 17,3 Mkr (83,5)
- Resultat efter skatt uppgick till 23,1 Mkr (63,1)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,35 kr (1,26)

Perioden januari–september 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 43,2 Mkr (26,0)
- Rörelseresultatet uppgick till 123,5 Mkr (135,8)
- Resultat efter skatt uppgick till 109,9 Mkr (98,5)
- Resultat per stamaktie uppgick till 3,91 kr (3,72)

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Genova förvärvade och tillträdde under september 2015 fastigheten Knivsta Vrå 1:392 med 6 049 kvm detaljplanlagad mark för uppförande av äldreboende. Målsättningen är att påbörja byggnation under 2016.
- Under september 2015 tillträdde fastigheten Uppsala Boländerna 9:11 bestående av 3 500 kvm uthyrbar area med hyresgäster som Gallerix och Uppsala Bokbinderi.
- Under delårsperioden har Genova fortsatt att fokusera på försäljningen av bostäder. Under kvartalet såldes 25 bostäder och per den 30 september hade totalt 104 bostäder sålts i år till ett underliggande värde om cirka 471 Mkr.
- Efter periodens utgång har Genova tillträtt fastigheterna Stapelbädden 3, Cisternen 3 samt Gåshaga Gård 11 på Lidingö. Fastigheterna omfattar cirka 12 000 kvm uthyrbar lokalarea, knappt 48 000 kvm mark samt 62 000 kvm vatten.
- Efter periodens utgång slutförde Genova en så kallad private placement av preferensaktier till ett antal institutionella och privata investerare i Sverige om totalt 175 Mkr. Förberedelser har initierats för en notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Premier inom två månader från emissionen.

Finansiell översikt och nyckeltal

TKR	juli-sep 2015	juli-sep 2014	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jan-dec 2014
Hyresintäkter	13 393	8 816	43 202	26 021	36 649
Resultat från fastighetsförsäljning	17 700	–	57 700	–	48 418
Rörelseresultat	17 309	83 465	123 509	135 823	299 710
Periodens/Årets resultat	23 131	63 107	109 857	98 495	251 887
Avkastning på eget kapital, %	5,6	23,3	26,8	36,3	72,4
Balansomslutning	1 464 019	825 749	1 464 019	825 749	1 059 168
Marknadsvärde fastigheter*	1 191 158	739 819	1 191 158	739 819	883 450
Eget kapital	517 524	303 449	517 524	303 449	456 841
Räntebärande skulder till kreditinstitut	663 431	330 000	663 431	330 000	403 199
Soliditet, %	35	37	35	37	43
Belåningsgrad fastigheter, %	56	45	56	45	46
Uthyrbar yta kvm	67 589	49 112	67 589	49 112	64 165
Antal bostäder i pågående produktion	215	46	215	137	166
Antal bostäder sålda	25	19	104	39	52
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	1 767	502	1 767	502	1 766
Resultat per stamaktie, kr	0,35	1,26	3,91	3,72	4,28
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000	50 000 000	50 000	50 000
Genomsnittligt antal aktier **	50 000 000	50 000 000	26 410 000	26 410 000	50 000 000

* Inkluderar såväl förvaltnings- som projektfastigheter.

** Någon utspädningseffekt föreligger ej.

VD HAR ORDET

Genova kan för det tredje kvartalet rapportera en fortsatt stabil utveckling med ökade intäkter från uthyrning och fastighetsförsäljning. Med en framgångsrik nyuthyrning i våra kommersiella lokaler, bra försäljning i våra bostadsprojekt och ytterligare förvärv tar vi viktiga steg i den riktning vi vill utveckla Genova.

Genova har haft en snabb tillväxt – hittills i år har vi förvärvat fastigheter för 170 Mkr i Uppsala, Knivsta och Stockholm. Det är dels kommersiella lokaler, dels detaljplanerad mark där vi planerar för ytterligare byggnation av äldreboenden, ett viktigt och nu väletablerat verksamhetsområde för Genova. En växande portfölj av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden förbättrar intjäningen och skapar förutsättningar för vår bostadsutveckling och ytterligare förvärv.

Framgångsrikt arbete med nyuthyrning

I flera av våra förvärvade fastigheter har vi sett en tydlig utvecklingspotential vad gäller värdehöjande investeringar och förstärkt uthyrningsgrad. Med ett framgångsrikt arbete med nyuthyrningar och omförhandlingar av hyresavtal har vi även under det senaste kvartalet kunnat öka hyresintäkterna – och det finns mer att göra. Vi arbetar bland annat med att fylla vakanta ytor i Kista och Sättra där vi möter stort intresse från potentiella hyresgäster.

Stort intresse för våra bostäder

I våra bostadsprojekt ser vi en fortsatt god efterfrågan från köpare. Under årets första nio månader har vi sålt totalt 104 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om 471 Mkr. För närvarande pågår försäljning i projekt i Åkersberga, Saltsjöbaden och Gröndal i Stockholmsområdet samt i Östersund. Vi har ett stort antal spännande bostäder i planeringsstadiet för de närmaste åren – alla med de kännetecken av kvalitet och unika lösningar i utvalda lägen som Genova värnar om.

”Vi har ett stort antal spännande bostäder i planeringsstadiet för de närmaste åren”

Stärkt finansiell ställning

Resultatmässigt redovisar vi en nedgång i rörelseresultatet under kvartalet, vilket är helt hänförligt till att vi under förra årets tredje kvartal hade en stor post för värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter. Sett till verksamheten ser vi ett ökat resultat både från uthyrning och fastighetsförsäljningar.

Fastighetsmarknaden fortsätter att präglas av hög aktivitet och många intressenter i förvärvstransaktionerna, samtidigt som vi kan notera en något mer restriktiv hållning från kreditgivare. För Genova, med en stark finansiell ställning, ser vi möjligheter att fortsätta hitta bra affärer och expandera på våra prioriterade marknader Stockholm och Uppsala.

För att ytterligare stärka förutsättningarna att fortsätta växa genomförde vi i november en emission av preferensaktier riktad till ett antal institutionella och privata investerare i Sverige. Vi är glada över det stora intresse vi mötte som också innebar att vi kunde utöka emissionen till att omfatta totalt 175 Mkr. Detta kliv in på kapitalmarknaden innebär att vi stärker Genovas finansiella ställning samtidigt som vi diversifierar kapitalstrukturen. Nu förbereder vi nästa steg – en notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Premier.



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 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.

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 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.



1 191 Mkr 67 589 kvm 110 Mkr 56%

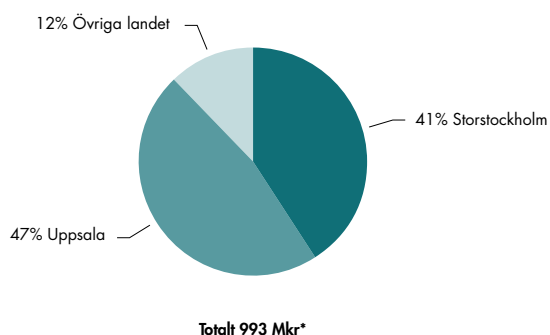
Fastighetsvärde

Uthyrbar yta

Periodens resultat

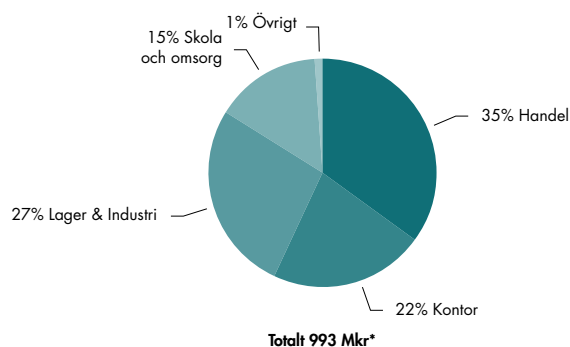
Belåningsgrad

Fastighetsvärde per region



Per den 30 september 2015

Fastighetsvärde per kategori



Per den 30 september 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 35 procent
- Belåningsgraden för fastighetsportföljen ska över tid understiga 65 procent. Nuvarande belåningsgrad uppgår till 56 procent

Utdelningspolicy

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

KONCERNENS UTVECKLING

Hyresintäkter

Kvartalet juli–september 2015

Koncernens intäkter ökade under kvartalet till 33,6 Mkr (12,2). Ökningen härrör främst från försäljning i pågående bostadsprojekt om 17,7 Mkr (–), men även från ökade hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. Hyresintäkterna uppgick till 13,4 Mkr (8,8) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärvet av Viby i Upplands-Bro samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Delårsperioden januari–september 2015

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 103,6 Mkr (31,4). Ökningen härrör främst från försäljning i pågående bostadsprojekt om totalt 57,7 (–) framförallt i projekten Balneum och Storsjö Strand. Hyresintäkterna uppgick till 43,2 Mkr (26,0) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärvet av Viby i Upplands-Bro samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Rörelsens kostnader

Kvartalet juli–september 2015

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till –16,2 Mkr (–4,4) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till –1,9 Mkr (–0,4) där ökningen framförallt är hänförlig till förvärv. Övriga externa kostnader uppgick till –9,1 Mkr (–1,6) där ökningen hänför sig till att Genova har flyttat till nya större lokaler samt anställt mer personal i takt med att verksamheten skalats upp.

Delårsperioden januari–september 2015

Koncernens kostnader uppgick under perioden till –42,3 Mkr (–19,7) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till –12,6 Mkr (–5,3) där ökningen framförallt är hänförlig till förvärv. Övriga externa kostnader uppgick till –18,9 Mkr (–7,7) och hänför sig till att bolaget flyttat till nya större lokaler samt anställt mer personal i takt med att verksamheten skalats upp.

Rörelseresultat

Kvartalet juli–september 2015

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 17,3 Mkr (83,5). I rörelseresultatet för jämförelseperioden, tredje kvartalet 2014, inkluderas värdeförändringar från förvaltningsfastigheter om 75,6 Mkr, medan det för det aktuella kvartalet inte redovisas några värdeförändringar. Exklusive värdeförändringar har resultatet förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år, främst med anledning av högre 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–september 2015

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 123,5 Mkr (135,9). I rörelseresultatet inkluderas värdeförändringar från förvaltningsfastigheter, vilka uppgick till 62,2 Mkr (124,2). Exklusive värdeförändringar noteras ett stärkt resultat jämfört med motsvarande period föregående år, framförallt hänförligt till högre 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 0,6 Mkr (0,5). Koncernens finansiella kostnader uppgick under delårsperioden till –7,9 Mkr (–10,2) 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–september 2015

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –157,2 Mkr (163,3), samtidigt som kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –60,5 Mkr (–206,3). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 221,6 Mkr (46,1) och hänför sig till förvärvet av Gröndal samt refinansiering av fastigheterna i Lillsätra och Kista. Sammantaget har likvida medel ökat från 5,1 Mkr till 15,8 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. 2015 har präglats av ytterligare fastighetsförvärv, investeringar i fastigheter samt uthyrningsarbete.

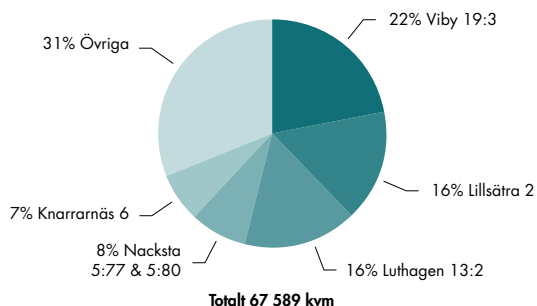
Utveckling under kvartalet juli–september 2015

Under kvartalet genomförde Genova förvärv av en kommersiell fastighet i Boländerna, Uppsala där bland annat

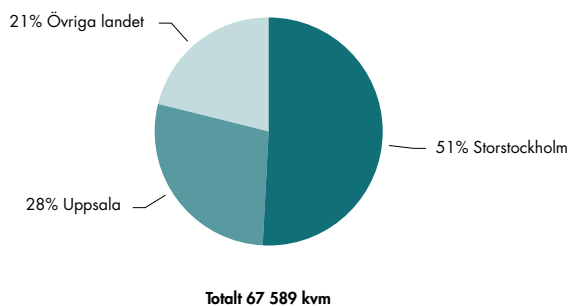
Gallerix har sitt huvudkontor. Utöver förvärv har fokus legat på uthyrning och omförhandlingar i befintligt fastighetsbestånd. Bland annat har Genova hyrt ut cirka 10 000 kvm av fastigheten Stockholm Lillsätra 2, Canonhuset, som förvärvades i det närmaste tomställd under andra kvartalet 2014. Några av de nya hyresgästerna är Ericsson, Inteno och Scanreco.

Efter periodens utgång har Genova tillträtt fastigheterna Stapelbädden 3, Cisternen 3 samt Gåshaga Gård 11, samtliga på Lidingö. Fastigheterna omfattar cirka 12 000 kvm uthyrbar lokalarea, närmare 48 000 kvm mark samt 62 000 kvm vatten.

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



Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område, 30 september 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 juli–september 2015

Fokus under kvartalet har varit försäljning i samtliga av våra pågående bostadsprojekt i Gröndal, Åkersberga, Saltsjölundens samt i Östersund. Totalt har vi under kvartalet sålt 25 bostäder och totalt för perioden januari till september 104 bostäder till ett underliggande värde om 471 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.

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%
Saltsjölundens	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	Hysesrätter	2017	Fr.o.m. 2018	1 000	60 000	•	•				
Totalt					1 767	117 058						

1) 90 procent sålt i etapp 1, samt 60 procent sålt i etapp 2



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 juli–september 2015

Genova förvärvade och tillträdde under september fastigheten Knivsta Vrå 1:392 med 6 049 kvm detaljplanelagd mark för uppförande av äldreboende. Målsättningen är att påbörja byggnation under 2016.



FINANSIERING

Räntebärande skulder

Värdet på koncernens fastigheter uppgick per den 30 september 2015 till cirka 1 191 Mkr fördelat på förvaltningsfastigheter om cirka 980 Mkr samt projektfastigheter om cirka 211 Mkr. Koncernen hade per den 30 september 2015 räntebärande skulder till kreditinstitut hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 663 Mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 56 procent. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,2 procent per den 30 september 2015 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 35 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 30 september 2015 till 3,5 år. Kreditförfallostrukturen fram-

går 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 september 2015 uppgick till 663 Mkr (330) 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 september 2015 till 518 Mkr (303) och soliditeten till 35 procent (37). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 57 procent (45).

Pantbrev

Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 663 Mkr per den 30 september 2015, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 668,6 Mkr.

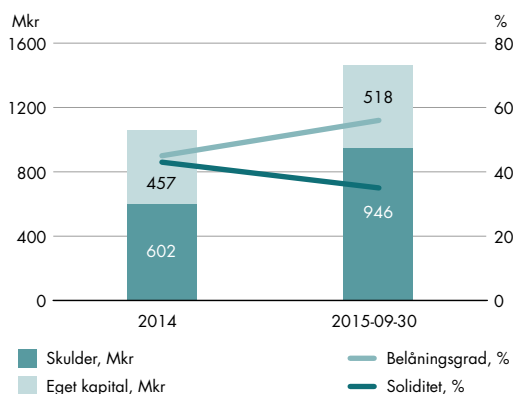
Borgensåtaganden

Genova har ingått borgensåtaganden för lån som beviljats av bank hänförliga till fastighetsportföljen och som upptagits av bolag inom koncernen. Det totala borgensåtagandet i moderbolaget uppgår till 733 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 701 Mkr.

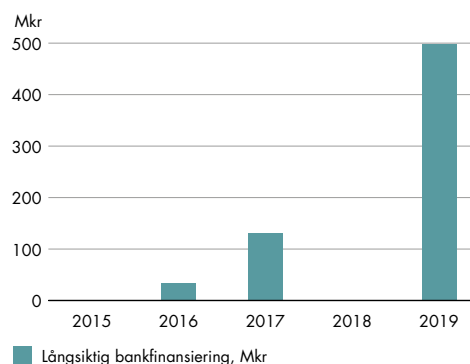
Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 30 september 2015 till totalt 55,8 Mkr (5,1). 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 tillträtt en kommersiell fastighet på Gåshaga, Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 121,5 Mkr med en uthyrbar area om cirka 12 000 kvm och cirka 50 000 kvm mark samt 62 000 kvm vatten.

Emission av preferensaktier

Efter periodens utgång slutförde Genova framgångsrikt en så kallad private placement av preferensaktier till ett antal institutionella och privata investerare i Sverige. Investerarintresset för preferensaktierna var starkt och emissionen övertecknades varför den indikerade volymen om 150 Mkr utökades till 175 Mkr. Totalt emitterades 1 750 000 preferensaktier. Preferensaktien berättigar till en årlig utdelning om totalt 10,50 kr med utdelning kvartalsvis. Emissionslikviden ska användas för att finansiera fortsatta förvärv och investeringar i verksamheten. Förberedelser för en notering av preferensaktierna har initierats och Genova Property Group har ambitionen att notera preferensaktierna på Nasdaq First North Premier inom två månader från emissionen.

Medarbetare

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under delårsperioden till 18 varav 7 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 Eneskjöld genom Holocen 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 fastighetsskatter till de fastigheter som ingår i beståndet vid ingången av ett kalenderår ska skuldföras. Som tidigare periodiseras kostnaden löpande över året.

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 2014. Inga närstående transaktioner har skett under kvartalet.

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.

Revision

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

Stockholm den 25 november 2015

Micael Bile, styrelseordförande

Knut Ramel, styrelseledamot

Jan Björk, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Kommande delårsrapporter

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	juli-sep 2015	juli-sep 2014	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jan-dec 2014
Hysesintäkter	13 393	8 816	43 202	26 021	36 649
Resultat av fastighetsförsäljningar	17 700	–	57 700	–	48 418
Övriga rörelseintäkter	2 453	3 379	2 699	5 357	6 703
Summa rörelsen intäkter	33 546	12 195	103 601	31 378	91 770
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-1 859	-440	-12 642	-5 274	-10 857
Övriga externa kostnader	-9 058	-1 627	-18 856	-7 700	-13 313
Personalkostnader	-5 063	-2 306	-10 310	-6 764	-10 109
Av och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-258	–	-487	–	-162
Summa rörelsens kostnader	-16 237	-4 373	-42 294	-19 738	-34 441
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	75 643	62 202	124 183	242 381
Rörelseresultat	17 309	83 465	123 509	135 823	299 710
Finansiella intäkter	208	502	589	506	1 391
Finansiella kostnader	-2 029	-3 940	-7 856	-10 175	-15 026
Resultat från finansiella poster	-1 821	-3 438	-7 267	-9 669	-13 635
Resultat före skatt	15 487	80 027	116 241	126 154	286 075
Inkomstskatt	7 644	-16 920	-6 384	-27 659	-34 188
Periodens/Årets resultat	23 131	63 107	109 857	98 495	251 887
Summa totalresultat för perioden/året	23 131	63 107	109 857	98 495	251 887
Periodens/Årets resultat hänförligt:					
Moderföretagets aktieägare	17 481	63 030	103 337	98 168	214 244
Innehav utan bestämmande inflytande	5 650	77	6 520	327	37 643
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	17 481	63 030	103 337	98 168	214 244
Innehav utan bestämmande inflytande	5 650	77	6 520	327	37 643
Resultat per aktie, SEK	0,35	1,26	3,91	3,71	4,28
Antal utestående aktier vid periodens utgång	50 000 000	50 000	50 000 000	50 000	50 000
Genomsnittligt antal aktier*	50 000 000	50 000 000	26 410 000	26 410 000	50 000 000

* Någon utspädningseffekt föreligger ej.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	959 666	694 866	867 772
Pågående nyanläggningar	33 596	7 434	5 928
Inventarier	3 944	1 018	1 558
Uppskjutna skattefordringar	15 679	3 784	15 678
Finansiella tillgångar som kan säljas	1 232	889	1 232
Övriga långfristiga fordringar	70 813	17 404	12 844
Summa anläggningstillgångar	1 084 930	725 395	905 012
Omsättningstillgångar			
Projekteringsfastigheter	197 895	37 519	–
Hysesfordringar och kundfordringar	1 094	1 532	3 792
Aktuella skattefordringar	5 335	–	912
Övriga fordringar	156 934	55 760	133 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 017	406	3 666
Likvida medel	15 813	5 137	11 963
Summa omsättningstillgångar	379 089	100 354	154 156
SUMMA TILLGÅNGAR	1 464 019	825 749	1 059 168

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
EGET KAPITAL			
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital	500	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	10 995	10 995	10 995
Upparbetat resultat	392 960	173 798	173 798
Periodens/Årets resultat hänförligt moderföretagets aktieägare	103 337	98 168	214 244
Innehav utan bestämmande inflytande	9 732	20 438	57 754
Summa eget kapital	517 524	303 449	456 841
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	657 415	330 000	397 255
Övriga långfristiga skulder	42 576	6 023	7 048
Uppskjutna skatteskulder	97 585	83 934	102 009
Summa långfristiga skulder	797 576	419 957	506 312
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	6 016	–	5 944
Checkräkningskredit	–	39 953	38 826
Leverantörsskulder	17 808	10 596	9 626
Aktuella skatteskulder	8 271	364	832
Övriga skulder	89 508	30 688	27 599
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	9 983	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 332	20 742	13 188
Summa kortfristiga skulder	148 919	102 343	96 015
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 464 019	825 749	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	193 747	204 842	34 268	239 110
Totalresultat						
Periodens resultat	-	-	98 168	98 168	327	98 495
Transaktioner med aktieägare						
Koncernintern omstrukturering	-50	-	50	0	-	0
Transaktion med minoritet	-	-	-	-	-157	-157
Utdelning	-	-	-20 000	-20 000	-14 000	-34 000
Utgående balans per 2014-09-30	50	10 995	271 965	283 011	20 438	303 449
Totalresultat						
Periodens resultat	-	-	116 076	116 076	37 316	153 392
Utgående balans per 2014-12-31	50	10 995	388 041	399 087	57 754	456 841
Ingående balans per 2015-01-01	50	10 995	388 041	399 087	57 754	456 841
Totalresultat						
Periodens resultat	-	-	103 337	103 337	6 520	109 857
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med minoritet	-	-	4 918	4 918	-49 863	-44 945
Utdelning	-	-	-	0	-4 680	-4 680
Nyemission	450	-	-	450	-	450
Summa Transaktioner med aktieägare	450	-	4 918	5 368	-54 543	-49 175
Utgående balans per 2015-09-30	500	10 995	496 296	507 792	9 732	517 524

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jan-dec 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	123 509	135 823	299 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Återläggning av avskrivningar	487	-	162
- Övriga poster ej kassapåverkande	-119 902	-48 540	-241 160
Erhållen ränta	589	506	1 391
Erlagd ränta	-5 639	-10 175	-13 827
Betald skatt	-7 792	-16 980	957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-8 749	60 634	47 233
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning exploaterings- och projekteringsfastigheter	-197 895	-37 519	-
Ökning/minskning kundfordringar	2 698	1 119	-1 141
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-21 774	91 024	8 944
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	60 322	46 779	18 612
Ökning/minskning leverantörsskulder	8 182	1 231	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-157 216	163 268	73 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-57 360	-197 587	-176 367
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-74	-60
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 873	-	-776
Ökning finansiella anläggningstillgångar	-269	-8 603	-4 386
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 502	-206 264	-181 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	450	-	-
Förändring av checkräkningskredit	-38 826	28 046	26 919
Upptagna lån	304 000	88 938	403 025
Amortering av lån	-8 240	-36 696	-277 885
Utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-34 157	-34 157
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-35 815	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	221 569	46 131	117 902
Periodens kassaflöde	3 850	3 135	9 961
Likvida medel vid periodens början	11 963	2 002	2 002
Likvida medel vid periodens slut	15 813	5 137	11 963

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR, I SAMMANDRAG

Tkr	juli-sep 2015	juli-sep 2014	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jan-dec 2014
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-1	-	-1	-	-
Summa rörelsens kostnader	-1	-	-1	-	-
Rörelseresultat	-1	-	-1	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	39 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-3	-	
Resultat från finansiella poster	-	-	-3	-	39 000
Resultat före skatt	-1	-	-4	-	39 000
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	
Periodens resultat	-1	-	-4	-	39 000

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13 225	–	13 125
Fordringar hos koncernföretag	39 249	50	39 050
Summa anläggningstillgångar	52 474	50	52 175
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	47	–	–
Summa omsättningstillgångar	47	–	–
SUMMA TILLGÅNGAR	52 520	50	52 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	500	50	50
Balanserat resultat	52 025	–	13 025
Periodens resultat	–4	–	39 000
Summa eget kapital	52 520	50	52 075
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	–	–	100
Summa kortfristiga skulder	–	–	100
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	52 520	50	52 175
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	732 715	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				
Periodens/Årets resultat	-	-	-4	-4
Summa totalresultat	-	-	-4	-4
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	450	-	-	450
Summa Transaktioner med aktieägare	450	-	-	450
Utgående balans per 2015-09-30	500	13 025	38 996	52 520

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-sep2015			jan-sep2014		
	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt
Hysesintäkter	43 202	–	43 202	26 021	–	26 021
Resultat av fastighetsförsäljningar	–	57 700	57 700	–	–	–
Summa intäkter	43 202	57 700	100 902	26 021	–	26 021
Fastighetskostnader	–12 642	–	–12 642	–5 274	–	–5 274
Summa kostnader	–12 642	–	–12 642	–5 274	–	–5 274
Bedömd intjäning/projektvinst	30 560	57 700	88 260	20 747	–	20 747
Övriga rörelseintäkter	–	–	2 699	–	–	5 357
Övriga externa kostnader	–	–	–18 856	–	–	–7 700
Personalkostnader	–	–	–10 310	–	–	–6 764
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–	–	–487	–	–	–
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	62 202	–	–	124 183
Resultat från finansiella poster	–	–	–7 267	–	–	–9 669
Resultat före skatt	–	–	116 241	–	–	126 154

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 2015-09-30 intervärderades hela beståndet med

utgångspunkt i senaste externa värdering med värdetidpunkt 2015-06-30. Den interna värderingen genomfördes med oförändrade avkastningskrav och oförändrade antaganden i övrigt. Värderingen medförde inga värdeförändringar under det tredje kvartalet.

NOT 3

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Genova förvärvade och tillträdde under september fastigheten Knivsta Vrå 1:392 med 6 049 kvm detaljplanelagd mark för uppförande av äldreboende. Under september 2015 tillträdde fastigheten Uppsala Boländerna 9:11 bestående av 3 500 kvm uthyrbar area med hyresgäster som Gallerix och Uppsala Bokbinderi. Efter periodens utgång har Genova tillträtt fastigheterna Stapelbädden 3, Cisternen 3 samt Gåshaga Gård 11 på Lidingö. Fastigheterna omfattar cirka 12 000 kvm uthyrbar lokalarea, knappt 48 000 kvm mark samt 62 000 kvm vatten.

NOT 4

PROJEKTFASTIGHETER

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

NOT 5

NYEMISSION

Under andra kvartalet skedde en nyemission i moderbolaget. Aktiekapitalet ökades till 0,5 Mkr genom att befintliga aktieägare tillsköt 450 Tkr till eget kapital i förhållande till respektive ägarandel. I samband med nyemissionen skedde också en aktiesplit med förhållandet 100:1 där befintliga aktier delades med bibehållet ägarförhållande. Efter nyemission och aktiesplit uppgår antal aktier till 50 000 000.

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 utgåer 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