



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2016

1 2 3 4

PERIODEN I KORTHET

Kvartalet juli–september 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 19,5 Mkr (13,4)
- Rörelseresultatet uppgick till 34,8 Mkr (17,3)
- Resultat efter skatt uppgick till 31,7 Mkr (23,1)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,50 kr (0,35)¹⁾

Perioden januari–september 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 53,6 Mkr (43,2)
- Rörelseresultatet uppgick till 83,2 Mkr (123,5)
- Resultat efter skatt uppgick till 71,9 Mkr (109,9)
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,22 kr (3,91)¹⁾

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I juli samt september tillträdde Genova tidigare kommunicerade förvärv i Norrtälje samt Åkersberga.
- I augusti genomförde Genova en riktad nyemission av 1 200 000 preferensaktier med syfte att stärka rörelsekapitalet, möjliggöra investeringar i befintligt fastighetsbestånd och utökning av Genovas fastighetsbestånd. Nyemissionen tillförde bolaget 138 Mkr före avdrag av emissionskostnader och innebär en utspädning om 2,26 procent av kapitalet och 0,24 procent av rösterna i bolaget.
- I september förvärvades den fullt uthyrda fastigheten Nacka Sicklaön 37:45 på Kvarnholmsvägen 52 i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om 62 Mkr. Avsikten är att uppföra bostäder när ny detaljplan antagits.
- I september tecknades nytt 3-årigt hyresavtal för fastigheten Målaren 4 i Skänninge.
- Under kvartalet fortsatte Genova att fokusera på försäljningen av bostäder. Under kvartalet såldes 5 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 30 Mkr, exkluderat lån i bostadsrättsföreningar. Under perioden januari-september 2016 har 41 bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 225 Mkr. Detta innebär en försäljningsgrad i pågående projekt som överstiger 90 procent, med inflyttningar under 2017 och första halvåret 2018.
- I oktober förvärvades tre fastigheter i Norrtälje, Enköping och Borås till ett underliggande fastighetsvärde om 265 Mkr och en total uthyrbar yta om cirka 27 000 kvm med cirka 81 000 kvm mark. Tillträde är planerat till den 1 december 2016. Förvärvet av fastigheten i Borås genomförs tillsammans med Järngrinden AB.
- I oktober tecknades avtal om att förvärva en centralt belägen fastighet i Palma, Mallorca med en uthyrbar area på cirka 3 300 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 86 Mkr. I anslutning till affären har ett nytt 20-årigt hyresavtal tecknats med Nobis AB för hotellverksamhet i fastigheten.
- Genova avser att kalla till extra bolagsstämma att hållas i början av 2017 för att bland annat lägga fram förslag om höjd inlösenkurs för preferensaktier samt om bemyndigande för styrelsen att vidta nyemission av stamaktier.

Nyckeltal

TKR	jul-sep 2016	jul-sep 2015	jan-sep 2016	jan-sep 2015	jan-dec 2015
Hyresintäkter	19 495	13 393	53 605	43 202	55 667
Resultat från bostadsproduktion	20 100	17 700	50 400	57 700	76 100
Rörelseresultat	34 797	17 309	83 173	123 509	145 393
Marknadsvärde förvaltnings- och projekteringsfastigheter	1 713 745	1 191 158	1 713 745	1 191 158	1 377 158
Eget kapital	895 457	517 524	895 457	517 524	714 986
Räntebärande skulder till kreditinstitut	953 282	663 431	953 282	663 431	782 802
Soliditet, %	41	35	41	35	40
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter	53	52	53	52	54
Antal sålda bostäder	5	25	41	104	148

För en fullständig nyckeltalstabell, se sid 14.

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

VD HAR ORDET

Genova fortsätter att växa. För det tredje kvartalet redovisar vi en stark ökning av såväl hyresintäkter som rörelseresultat och vi har under hösten genomfört flera intressanta förvärv av fastigheter med goda kassaflöden och utvecklingsmöjligheter. För att möjliggöra fortsatta förvärv och investeringar i befintliga fastigheter genomförde vi i augusti en riktad preferensaktieemission.

Flera intressanta förvärv

Under andra halvåret 2016 har vi hittills genomfört förvärv av fastigheter med ett värde om över 400 Mkr i tre separata transaktioner. Samtliga förvärvade fastigheter motsvarar de kriterier som är viktiga för Genova – stabila kassaflöden, långa hyreskontrakt och med god potential för utveckling av både kommersiella lokaler och framtida bostäder. På attraktiva Kvarnholmen i Nacka förvärvade vi i september en fullt uthyrd fastighet som vi efter ny detaljplan vill omvandla till 100–150 bostäder.

Efter kvartalets slut tecknade vi avtal om att förvärva ytterligare en centralt belägen fastighet i Palma på Mallorca med ett 20-årigt hyresavtal med svenska Nobis för hotellverksamhet. I oktober genomfördes ytterligare förvärv, bland annat ingick vi ett intressant joint venture i Borås med en lokal partner där vi ser intressanta möjligheter att förädla den förvärvade fastigheten såväl med kommersiella inslag som med nya bostäder. Det här är investeringar som geografiskt ligger utanför vår primära inriktning på Uppsala- och Stockholmsområdena men som vi bedömer som långsiktigt goda affärer helt i linje med Genovas strategi. Förvärven stärker den långsiktiga intjäningen i Genova som nu närmar sig 100 Mkr årligen.

Ökad produktion av bostäder

Inom vårt affärsområde Bostadsproduktion utvecklas byggnationen i våra pågående projekt väl. Bostäderna är i det närmaste slutsålda och under 2017/2018 färdigställs projekten i Saltsjöbaden, Gröndal samt i Östersund. Under nästa år kommer vi att växla upp bostadsproduktionen ytterligare. Vi planerar för en ökad produktionstakt från dagens cirka 200 bostäder per år till mer än 400 bostäder i produktion med fokus på framförallt bra lägen i Uppsala. Samtidigt planerar vi inom området Samhällsfastigheter för uppförande av ett äldreboende och en förskola i Knivsta.

”Förvärven stärker den långsiktiga intjäningen samtidigt som vi nu växlar upp bostadsproduktionen”

Steg för att fortsätta växa

Vi fortsätter att notera liknande tecken på den svenska fastighetsmarknaden som under det senaste halvåret. Det är en hög aktivitet parallellt med en viss osäkerhet om riktningen framåt och en något ökad försiktighet hos bankerna medan kapitalmarknaden är fortsatt stark. Genova har en affärsmodell som fungerar väl även i denna marknadsmiljö; stabila kassaflöden från våra förvaltningsfastigheter bidrar till att finansiera attraktiva projekt med utveckling av bostäder och samhällsfastigheter. Vi har samtidigt en stark finansiell ställning och en organisation med erfarna medarbetare som är duktiga på att driva komplexa projekt och att identifiera de affärer som passar Genova, även i en tuff marknad.

Nu vill vi ta nästa steg och skapa förutsättningar att växa med en högre takt inom såväl förvaltning som bostadsproduktion. I augusti tog vi in nytt kapital genom en preferensaktieemission och med en stark balansräkning planerar vi för att kunna göra ytterligare förvärv och investeringar.



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 1 300 Mkr.

Med stabila kassaflöden från fastighetsportföljen finns en solid och trygg grund för finansiering av projektutveckling av bostäder och samhällsfastigheter – de områden av nyproduktion som Genova har specialiserat sig på. Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning och projektutveckling. Verksamheten bedrivs inom 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.



Lillsätra

1 714 Mkr

93 690 kvm

32 Mkr

55%

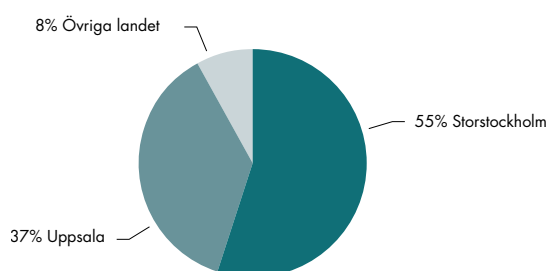
Fastighetsvärde¹

Uthyrbar yta

Periodens resultat

Belåningsgrad¹

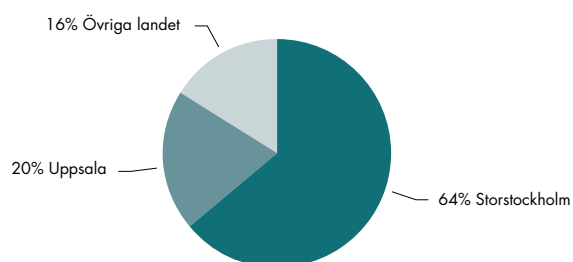
Värde förvaltningsfastigheter per region



Totalt 1 258 Mkr*

Per den 30 september 2016

Area förvaltningsfastigheter per region



Totalt 93 690 kvm

Per den 30 september 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. Per den 30 september 2016 uppgick förvaltningsportföljen till cirka 1 260 Mkr
- Fram till 2017 nå en årlig produktionstakt om 250 bostäder om året. Per den 30 september 2016 uppgick årlig produktionstakt till cirka 200 bostäder

Finansiella mål

- Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent. Nuvarande soliditet uppgår till 41 procent
- Belåningsgraden för förvaltningsportföljen ska över tid understiga 65 procent. Nuvarande belåningsgrad 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 juli–september 2016

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 41,3 Mkr (33,5). Intäkterna härrör från försäljning i pågående bostadsprojekt om 20,1 Mkr (17,7), samt från hyresintäkter i förvaltningsportföljen. Intäkter från försäljning av bostäder påverkas av bostadsprojektens planering och kan innebära variationer i intäkter mellan kvartalen. Hyresintäkterna uppgick till 19,5 Mkr (13,4) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Delårsperioden januari–september 2016

Koncernens intäkter uppgick under perioden till 108,2 Mkr (103,6). Intäkterna härrör främst från försäljning i pågående bostadsprojekt om 50,4 Mkr (57,7), samt från 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 53,6 Mkr (43,2) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Rörelsens kostnader

Kvartalet juli–september 2016

Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till 11,5 Mkr (16,2) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till 5,1 Mkr (1,9). Övriga externa kostnader uppgick till 3,5 Mkr (9,1) där minskningen hänför sig till en mer normaliserad kostnadsmassa då bolaget under föregående år utvecklade organisationen, med bland annat flytt till nya lokaler.

Delårsperioden januari–september 2016

Koncernens kostnader uppgick under perioden till 35,0 Mkr (42,3) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till 16,1 Mkr (12,6). Övriga externa kostnader uppgick till 11,0 Mkr (18,9) där minskningen hänför sig till en mer normaliserad kostnadsmassa då bolaget under föregående år utvecklade organisationen, med bland annat flytt till nya lokaler.

Rörelseresultat

Kvartalet juli–september 2016

Koncernens rörelseresultat uppgick under kvartalet till 34,8 Mkr (17,3). Ökningen härrör från lägre kostnader i perioden jämfört med föregående år samt av positiv värdeförändring om 5 Mkr hänförlig till fastighetsinvesteringen i Palma.

Delårsperioden januari–september 2016

Koncernens rörelseresultat uppgick under perioden till 83,2 Mkr (123,5). Minskningen härrör i huvudsak från en lägre försäljning av bostäder under perioden januari–september 2016 jämfört med föregående år samt att rörelseresultatet för jämförelseperioden 2015 inkluderar en större positiv värdeförändring från förvaltningsfastigheter om 62,2 Mkr hänförligt till investeringar i fastigheterna Lillsätra 2 och Knarrarnäs 6.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter uppgick under kvartalet till 1,1 Mkr (0,2). Koncernens finansiella kostnader uppgick under kvartalet till 3,0 Mkr (2,0) 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 663,4 Mkr till 953,3 Mkr sedan motsvarande tidpunkt 2015.

Investeringar och kassaflöde

Delårsperioden januari–september 2016

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -115,1 Mkr (-157,2), samtidigt som kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -143,9 Mkr (-60,5). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 281,2 Mkr (221,6) och hänför sig främst till genomförd nyemission av preferensaktier samt upptagna lån i projekt. Sammantaget ökade likvida medel från 139,9 Mkr till 162,0 Mkr. Total tillgänglig likviditet inkluderat checkkredit uppgick till 231,6 Mkr och i det ingår en outnyttjad checkkredit samt ej nyttjad förvärvsfinansiering om 69,6 Mkr.

UTVECKLING PER AFFÄRSOMRÅDE

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 och efter kvartalet juli–september 2016

Genova genomförde under kvartalet investeringar i befintliga fastigheter och slutförde en nyuthyrning och ett förvärv.

I Skänninge i Östergötland tecknade Genova ett nytt 3-årigt hyresavtal med Malte Månsson AB om cirka 2 900 kvm i fastigheten Målaren 4.

Genova förvärvade i september fastigheten Nacka Sicklaön 37:45 på Kvarnholmsvägen 52 i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om 62 Mkr. Fastigheten innehåller cirka 3 000 kvm uthyrbar area och är fullt uthyrd. Avsikten är att uppföra bostäder när ny detaljplan antagits. Genova bedömer att det kan tillskapas cirka 100-150 bostäder på fastigheten i kommande detaljplan och beroende på anta-

Bedömd intjäningskapacitet förvaltningsfastigheter per den 30 september 2016

TKR	
Hyresvärde	96 984
Vakans	-4 753
Hyresintäkter	92 231
Drift- och underhållskostnader	-17 899
Fastighetsskatt	-3 263
Totala fastighetskostnader	-21 162
Driftnetto	71 069

Översikt Förvaltningsfastigheter per den 30 september 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	13 (50%)	59 781 (64%)	690 (55%)	11 541	61 (63%)	1 021	95	43 (60%)	6,2
Uppsala	9 (35%)	19 037 (20%)	460 (37%)	24 180	27 (28%)	1 423	98	22 (31%)	4,8
Övriga landet	4 (15%)	14 872 (16%)	108 (8%)	7 262	8,8 (9%)	595	86	6 (9%)	6,1
Totalt	26	93 690	1 258	13 430	97	1 035	95	71	5,7

let nya byggrätter kan eventuell tilläggsköpeskilling utgå. Säljare är Magnus Öhman AB och Serafim Fastigheter AB. Tillträde skedde i oktober 2016.

I juli och september tillträdades fastigheterna Handelsmannen 1 i Norrtälje samt Runö 7:84 i Åkersberga som förvärvades under andra kvartalet 2016 innehållande cirka 11 600 kvm uthyrbar yta och 26 000 kvm mark.

I oktober förvärvade Genova tre fastigheter i Norrtälje, Enköping och Borås till ett underliggande fastighetsvärde om 265 Mkr. Total uthyrbar yta uppgår till cirka 27 000 kvm med cirka 81 000 kvm mark. Större hyresgäster utgörs bland annat av Coop, Systembolaget och Dollarstore. Det underliggande hyresvärdet uppgår till cirka 30 Mkr och den genomsnittliga hyrestiden för fastigheten är cirka 10 år. Tillträde är planerat till den 1 december 2016. Förvärvet av fastigheten i Borås genomförs tillsammans med Järngrinden AB.

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

Vid periodens utgång hade Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 26 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 1 258 Mkr fördelat på cirka 94 000 kvm. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Stockholm och Uppsala.

Genova har per utgången av tredje kvartalet 2016 mer än 160 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på cirka 6,2 år. De tre största utgörs av Coop Sverige, Uppsala musikklasser samt Scanreco som tillsammans står för drygt 42 procent av hyresintäkterna.

Bedömd intjäning för Genovas befintliga förvaltningsportfölj uppgår per den 30 september till cirka 71 Mkr för rullande 12 månader. Med hänsyn tagen till kommunicerade förvärv som tillträds efter perioden samt andelar i intressebolag i såväl Nacka som i Borås bedöms aktuell intjäning öka till cirka 85 Mkr.

Genova Bostadsproduktion

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

Byggrättsportföljen hänför sig i huvudsak till egenutvecklade förvalningsfastigheter 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 september 2016 uppgick den framtida byggrättsportföljen till cirka 3 200 byggrätter fördelat på cirka 900 bostadsrätter och cirka 2 300 hyresrätter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning.

Utveckling under och efter kvartalet juli–september 2016

Fokus under kvartalet har varit försäljning i samtliga av våra pågående bostadsprojekt i Gröndal, Åkersberga, Saltsjölundan samt i Östersund. Totalt såldes under kvartalet 5 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 30 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar. Under året påbörjades inflyttningen av Genovas slutsålda bostadsprojekt Brf Saltsjölundan om totalt 29 bostäder varav elva var inflyttade per den 30 juni, medan det för resterande bostä-

der sker inflyttning till årsskiftet 2016/2017. Detta innebär att Genova i sina pågående projekt har en försäljningsgrad som överstiger 90 procent, med inflyttningar under 2017 och första halvåret 2018.

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

Per den 30 september 2016 hade Genova 206 bostäder i pågående produktion och under 2017 planeras för byggstartar i Uppsala samt i Knivsta om totalt cirka 250 bostäder. Detta innebär att Genova kommer öka produktionstakten de kommande åren från dagens cirka 200 bostäder i produktion.

Bostadsförsäljningen i pågående projekt är fortsatt stark, där ytterligare bostäder sålts och där försäljningsgraden överstiger 90 procent. Saltsjölundan i Nacka som är slutsålt färdigställs under första kvartalet 2017.

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	•	•	•	•	•	96%
Saltsjölundan	Saltsjöbaden	Bostadsrätter	2014	2016/2017	29	2 581	•	•	•	•	•	100%
Balneum	Gröndal	Bostadsrätter	2015	2017/2018	135	11 279	•	•	•	•		92%
Storsjöstrand	Östersund	Bostadsrätter	2015	2017	53	4 389	•	•	•	•		92%
Rosendal	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2018/2019	133	6 531	•	•	•			
Fälhagen	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2018/2019	48	4 560	•	•	•			
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Hyresrätter ¹	2017	2018/2019	109	7 500	•	•	•			
Hotel I Nobis ²	Palma	Hotell	2017	2018/2019	35	2 000	•	•	•			
Luthagen	Uppsala	Bostadsrätter	2018	2019/2020	35	2 800	•	•				
Ekeby	Uppsala	Bostadsrätter	2018	2019/2020	91	5 120	•	•				
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2018	2020	70	5 500	•	•				
Sunnersta	Uppsala	Bostadsrätter	2019	2021	52	4 160	•	•				
Nacka Sicklaön (JV) ³	Nacka	Bostadsrätter	2019	2021	150	12 500	•	•				
Viby 19:3	Upplands Bro	Hyresrätter	2018	Fr.o.m. 2019	1 800	100 000	•	•				
Handelsmannen 1	Norrälje	Hyresrätter	2018	2020	400	25 000	•	•				
Totalt					3 186	198 238						

1) Inkluderar även äldreboende om 54 lägenheter

2) Avser hotellrum

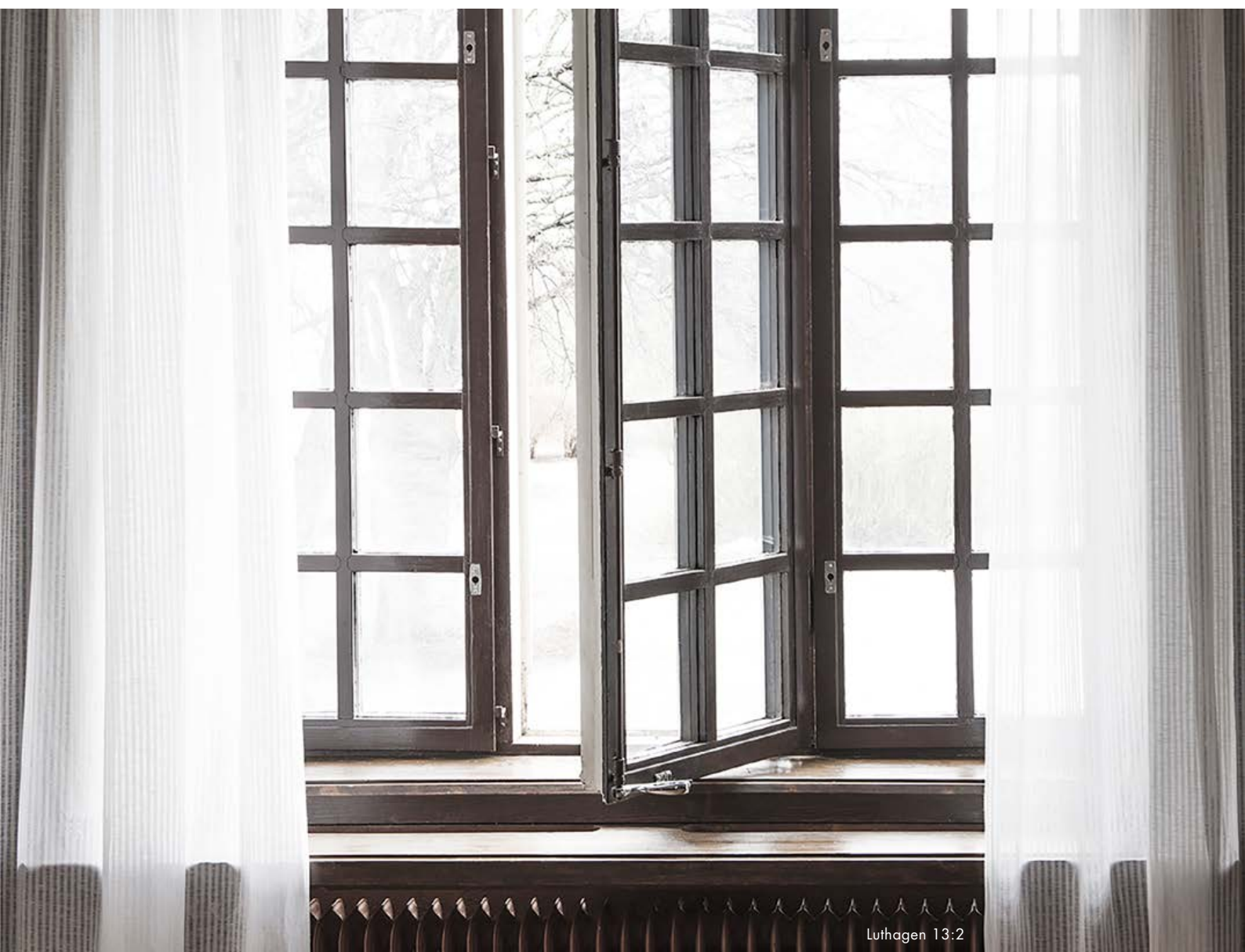
3) Ägs till 50 procent

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 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 byggstarta under 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 september 2016 till cirka 1 714 Mkr fördelat på förvaltningsfastigheter om cirka 1 258 Mkr samt projektfastigheter om cirka 456 Mkr. Koncernen hade per den 30 september 2016 räntebärande skulder till kreditinstitut hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 953 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 2,2 procent per den 30 september 2016 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 41 procent. Utöver ovan utnyttjade kreditfaciliteter om totalt 953 Mkr har Genova utnyttjade kreditfaciliteter om totalt närmare 164 Mkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 30 september 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.



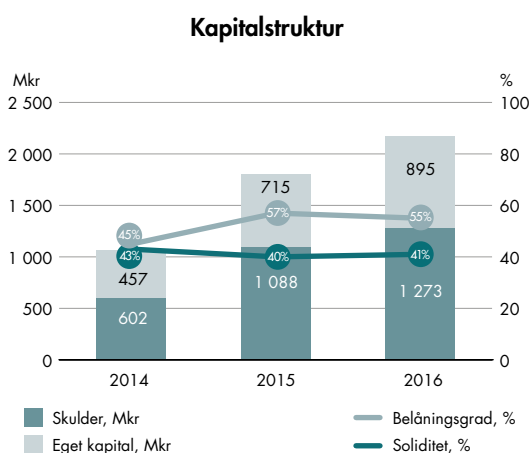
Nacka Sicklaön 37:45

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 30 september 2016 uppgick till 953 Mkr (663) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Under fjärde kvartalet 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.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2016 till 895 Mkr (518) och soliditeten till 41 procent (35). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 55 procent (55).



Pantbrev

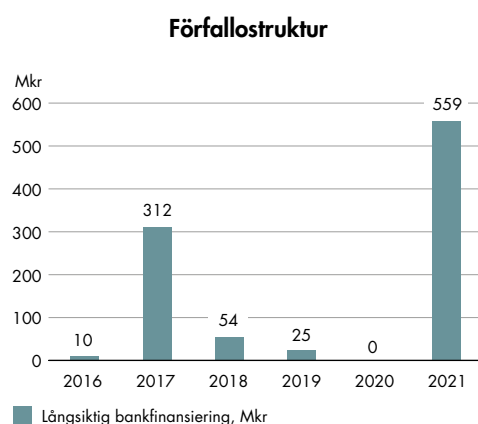
Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 953 Mkr per den 30 september 2016, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 1 190 Mkr.

Borgensåtaganden

Genova har ingått borgensåtaganden för lån som beviljats av bank hänförliga till fastighetsportföljen och som upptagits av bolag inom koncernen. Det totala borgensåtagandet i moderbolaget uppgår till 1 050 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 1 190 Mkr.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 30 september 2016 till totalt 231,6 Mkr (16) och i det ingår en outnyttjad checkkredit samt ej nyttjad förvärvsfinansiering om 69,6 Mkr.



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Försäljningen av bostäder i pågående projekt är fortsatt stark och totalt överstiger försäljningsgraden 90 procent med inflyttningar som påbörjas under 2017 och avslutas under första halvåret 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 minska.

Genova avser att kalla till extra bolagsstämma att hållas i början av 2017. Vid den extra bolagsstämman avser styrelsen att lägga fram förslag om att höja inlösenkursen för preferensaktier från 130 till 150 kronor. Höjningen av inlösenkursen kommer inte att påverka preferensaktieägarnas rätt till utskiftning vid likvidation. Styrelsens avsikt med förslaget är att främja en positiv kursutveckling i preferensaktien. Vidare avser styrelsen att föreslå att den extra bolagsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att vidta nyemission och spridning av stamaktier. Syftet med nyemissionen är att möjliggöra en mer flexibel kapitalstruktur vid finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag eller möjliggöra fortsatt tillväxt i bolaget på annat sätt genom en utökad ägarspridning.

Medarbetare

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under delårsperioden till 18 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 683 preferensaktieägare.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som delas ut kvartalsvis. Sista betalkurs för preferensaktien uppgick den 30 september 2016 till 119,50 kr.

Årsstämman den 27 maj beslutade att utdelning skulle lämnas med 0,18 kr per stamaktie samt 10,50 kr per preferensaktie. Utdelningen på stamaktier betalades ut i juni och som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier fastställdes den 20 augusti 2016, den 20 november 2016, den 20 februari 2017 och den 20 maj 2017. Sammanlagt uppgår den beslutade utdelningen till 27 900 000 kronor.

Ägarfördelning per den 30 september 2016

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	100 000	75,66	79,54
Andreas Eneskjöld (via bolag)	10 000 000	39 729	18,94	19,90
JRS Asset Management	0	321 298	0,61	0,06
Danske Capital Sverige	0	260 000	0,49	0,05
M2 Capital Management AB	0	195 928	0,37	0,04
Swedbank Robur Fonder	0	175 000	0,33	0,03
Nordnet Pensionsförsäkring	0	123 042	0,23	0,02
Avanza Pension	0	118 493	0,22	0,02
UBS Switzerland /Clients account	0	82 920	0,16	0,02
Mijesi Aktiebolag	0	81 750	0,15	0,02
Ernström & Co AB	0	75 000	0,14	0,01
EOJ 1933 AB	0	70 000	0,13	0,01
Övriga	0	1 356 840	2,57	0,28
Total	50 000 000	3 000 000	100	100

Riktad nyemission

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

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

Per den 30 september 2016 uppgick därmed det totala antalet aktier i Genova till 53 000 000, varav 50 000 000 aktier utgjordes av stamaktier och 3 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier.

Redovisningsprinciper

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

Segmentsredovisning

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

Närstående transaktioner

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Revision

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

Stockholm den 25 november 2016

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

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari–december 2016	14 februari 2017
Årsredovisning 2016	21 april 2017
Årsstämma 2017	15 maj 2017
Delårsrapport januari–mars 2017	19 maj 2017
Delårsrapport januari–juni 2017	25 augusti 2017
Delårsrapport januari–september 2017	24 november 2017

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

No 3

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

TKR	jul-sep 2016	jul-sep 2015	jan-sep 2016	jan-sep 2015	jan-dec 2015
Hysesintäkter	19 495	13 393	53 605	43 202	55 667
Resultat från bostadsproduktion	20 100	17 700	50 400	57 700	76 100
Rörelseresultat	34 797	17 309	83 173	123 509	145 393
Periodens/Årets resultat	31 688	23 131	71 896	109 857	131 087
Avkastning på eget kapital, %	3,9	5,6	8,9	26,8	22,4
Balansomslutning	2 168 744	1 464 019	2 168 744	1 464 019	1 801 540
Marknadsvärde förvaltnings- och projekterings- fastigheter	1 713 745	1 191 158	1 713 745	1 191 158	1 377 158
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 258 271	993 262	1 258 271	993 262	1 126 581
Eget kapital	895 457	517 524	895 457	517 524	714 986
Räntebärande skulder till kreditinstitut	953 282	663 431	953 282	663 431	782 802
Räntebärande skulder till kreditinstitut exkl. projekteringsfastigheter	671 604	517 628	671 604	517 628	613 627
Soliditet, %	41	35	41	35	40
Belåningsgrad förvaltnings- och projekterings- fastigheter	55	55	55	55	57
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter	53	52	53	52	54
Uthyrbar yta kvm	93 690	67 589	93 690	67 589	80 088
Antal bostäder i pågående produktion	206	215	206	215	215
Antal sålda bostäder	5	25	41	104	148
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	3 186	1 767	3 186	1 767	1 976
Resultat per stamaktie, kr	0,50	0,35	1,22	3,91	2,60
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	26 410 000	49 583 333
Antal utestående preferensaktier	3 000 000	-	3 000 000	-	1 800 000

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	jul-sep 2016	jul-sep 2015	jan-sep 2016	jan-sep 2015	jan-dec 2015
Hysesintäkter	19 495	13 393	53 605	43 202	55 667
Resultat av bostadsproduktion	20 100	17 700	50 400	57 700	76 100
Övriga rörelseintäkter	1 385	2 453	3 089	2 699	4 297
Resultat från andelar i intresseföretag	291	–	1 080	–	–
Summa rörelsen intäkter	41 271	33 546	108 174	103 601	136 065
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	–5 147	–1 859	–16 121	–12 642	–17 424
Övriga externa kostnader	–3 502	–9 058	–10 972	–18 856	–23 122
Personalkostnader	–2 654	–5 063	–7 428	–10 310	–11 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	–171	–258	–480	–487	–617
Summa rörelsens kostnader	–11 474	–16 237	–35 001	–42 294	–52 874
Värdeförändringar fastigheter	5 000	–	10 000	62 202	62 202
Rörelseresultat	34 797	17 309	83 173	123 509	145 393
Finansiella intäkter	1 086	208	1 450	589	787
Finansiella kostnader	–3 047	–2 029	–10 943	–7 856	–13 297
Resultat från finansiella poster	–1 961	–1 821	–9 493	–7 267	–12 510
Resultat före skatt	32 836	15 487	73 680	116 241	132 882
Inkomstskatt	–1 148	7 644	–1 784	–6 384	–1 796
Årets resultat	31 688	23 131	71 896	109 857	131 087
Summa totalresultat för året	31 688	23 131	71 896	109 857	131 087
Årets resultat hänförligt:					
Moderbolagets aktieägare	25 150	17 481	61 230	103 337	128 695
Innehav utan bestämmande inflytande	6 538	5 650	10 666	6 520	2 391
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	25 150	17 481	61 230	103 337	128 695
Innehav utan bestämmande inflytande	6 538	5 650	10 666	6 520	2 391
Resultat per stamaktie, SEK	0,50	0,35	1,22	3,91	2,60
Antal stamaktier vid periodens utgång	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Genomsnittligt antal stamaktier	50 000 000	50 000 000	50 000 000	26 410 000	49 583 333
Antal utestående preferensaktier	3 000 000	–	3 000 000	–	1 800 000
Genomsnittligt antal preferensaktier	2 906 667	–	2 168 889	–	60 000

Koncernens balansräkning

Tkr	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 218 944	959 666	1 119 134
Pågående nyanläggningar	39 327	33 596	7 447
Inventarier	2 415	3 944	3 307
Uppskjutna skattefordringar	38 098	15 679	37 900
Onoterade aktier	1 352	1 232	1 352
Andelar i intressebolag	11 476	–	25
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	131 500	–	65 100
Övriga långfristiga fordringar	9 767	70 813	9 998
Summa anläggningstillgångar	1 452 879	1 084 930	1 244 263
Omsättningstillgångar			
Projekteringsfastigheter	455 474	197 895	250 577
Hysesfordringar och kundfordringar	7 447	1 094	42 473
Övriga fordringar	88 263	162 269	122 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 670	2 017	1 728
Likvida medel	162 011	15 813	139 862
Summa omsättningstillgångar	715 865	379 089	557 277
SUMMA TILLGÅNGAR	2 168 744	1 464 019	1 801 540

Tkr	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
EGET KAPITAL			
Kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital	530	500	518
Övrigt tillskjutet kapital	318 621	10 995	185 496
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	559 713	496 297	521 668
Innehav utan bestämmande inflytande	16 593	9 732	7 204
Summa eget kapital	895 457	517 524	714 886
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	942 379	657 415	772 243
Övriga långfristiga skulder	43 158	42 576	42 606
Uppskjutna skatteskulder	119 069	97 585	115 341
Summa långfristiga skulder	1 104 605	797 576	930 190
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	10 903	6 016	10 559
Checkräkningskredit	2 411	–	2 184
Leverantörsskulder	35 485	17 808	23 503
Aktuella skatteskulder	2 004	8 271	956
Övriga skulder	54 405	89 508	67 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 474	27 315	51 753
Summa kortfristiga skulder	168 682	148 919	156 463
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 168 744	1 464 019	1 801 540

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Innehav utan bestämman-de inflytande	Totalt	
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
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			103 337	103 337	6 520	109 857
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			4 918	4 918	-49 863	-44 945
Utdelning				0	-4 680	-4 680
Nyemission	450			450		450
Emissionskostnader				0		0
Summa Transaktioner med aktieägare	450	0	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
Totalresultat						
Periodens resultat			25 358	25 358	-4 129	21 230
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			25 358	25 358	-4 129	21 230
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			15	15	2 751	2 766
Utdelning				0	-1 150	-1 150
Nyemission	18	179 982		180 000		180 000
Emissionskostnader		-5 481		-5 481		-5 481
Summa Transaktioner med aktieägare	18	174 501	15	174 534	1 601	176 135
Utgående balans per 2015-12-31	518	185 496	521 669	707 684	7 204	714 886
Ingående balans per 2016-01-01	518	185 496	521 669	707 683	7 204	714 886
Totalresultat						
Årets resultat			61 230	61 230	10 666	71 896
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			61 230	61 230	10 666	71 896
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			-20	-20	-1 276	-1 296
Utdelning			-23 166	-23 166		-23 166
Nyemission	12	137 988		138 000		138 000
Emissionskostnader		-4 863		-4 863		-4 863
Summa Transaktioner med aktieägare	12	133 125	-23 186	109 951	-1 276	108 675
Utgående balans per 2016-09-30	530	318 621	559 713	878 865	16 594	895 457

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	jan-sep 2016	jan-sep 2015	jan-dec 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	83 173	123 509	145 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Återläggning av avskrivningar	480	487	629
- Övriga poster ej kassapåverkande	-77 310	-119 902	-138 302
Erhållen ränta	371	589	787
Erlagd ränta	-8 639	-5 639	-11 124
Betald skatt	2 793	-7 792	-10 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	867	-8 749	-13 179
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring projekteringsfastigheter	-170 354	-197 895	-250 577
Förändring kundfordringar	35 026	2 698	-38 681
Förändring rörelsefordringar	11 037	-21 774	24 792
Förändring leverantörsskulder	-3 686	8 182	13 866
Förändring rörelseskulder	11 982	60 322	61 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-115 127	-157 216	-202 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-134 296	-57 360	-190 678
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	412	-	-2 378
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-10 057	-2 873	-645
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	-269	3 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-143 940	-60 502	-190 355
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	133 125	450	174 922
Förändring av checkräkningskredit	227	-38 826	-36 642
Upptagna lån	730 964	304 000	438 584
Amortering av lån	-559 933	-8 240	-23 423
Lämnad utdelning	-23 166	-	-
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-	-35 815	-33 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	281 217	221 569	520 379
Periodens kassaflöde	22 149	3 850	127 899
Likvida medel vid periodens början	139 862	11 963	11 963
Likvida medel vid periodens slut	162 011	15 813	139 862

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	jul-sep 2016	jul-sep 2015	jan-sep 2016	jan-sep 2015	jan-dec 2015
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-17	-1	-18	-1	-1
Summa rörelsens kostnader	-17	-1	-18	-1	-1
Rörelseresultat	-17	-1	-18	-1	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	-	-3	-3
Resultat från finansiella poster	-	-	-	-3	-3
Bokslutsdispositioner					
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-5 000
Resultat före skatt	-17	-1	-18	-4	-5 004
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	2 307
Årets resultat	-17	-1	-18	-4	-2 697

Moderbolagets balansräkning

Tkr	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13 789	13 225	13 383
Uppskjutna skattefordringar	2 307	–	2 307
Fordringar hos koncernföretag	181 921	39 249	94 249
Övriga fordringar	66	–	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	198 083	52 474	109 939
Kassa och bank	139 008	47	114 407
Summa omsättningstillgångar	139 008	47	114 407
SUMMA TILLGÅNGAR	337 091	52 521	224 346
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	530	500	518
Summa bundet eget kapital	530	500	518
Fritt eget kapital			
Överkursfond	307 626	–	174 501
Balanserat resultat	26 161	52 025	52 025
Periodens/årets resultat	–18	–4	–2 697
Summa fritt eget kapital	333 769	52 021	223 828
Summa eget kapital	334 299	52 521	224 346
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 792	–	–
Summa kortfristiga skulder	2 792	–	–
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	337 091	52 521	224 346

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets/ periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2015-01-01	50		13 025	39 000	52 075
Omföring i ny räkning			39 000	-39 000	0
Totalresultat					
Årets resultat				-2 697	-2 697
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat				-2 697	-2 697
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	468	179 982			180 450
Emissionskostnader		-5 481			-5 481
Summa Transaktioner med aktieägare	468	174 501	0	0	174 969
Utgående balans per 2015-12-31	518	174 501	52 025	-2 697	224 346
Ingående balans per 2016-01-01	518	174 501	52 025	-2 697	224 346
Omföring i ny räkning			-2 697	2 697	0
Totalresultat					
Årets resultat				-18	-18
Övrigt totalresultat					
Summa totalresultat	-	-	-	-18	-18
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning			-23 166		-23 166
Nyemission	12	137 988			138 000
Emissionskostnader		-4 863			-4 863
Summa Transaktioner med aktieägare	12	133 125	-23 166	-	109 971
Utgående balans per 2016-09-30	530	307 626	26 161	-18	334 299

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-sep 2016			jan-sep 2015		
	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt	Förvaltningsfastigheter	Bostadsproduktion	Totalt
Hysesintäkter	53 605		53 605	43 202		43 202
Resultat från bostadsproduktion		50 400	50 400		57 700	57 700
Summa intäkter	53 605	50 400	104 005	43 202	57 700	100 902
Fastighetskostnader	-16 121		-16 121	-12 642		-12 642
Summa kostnader	-16 121		-16 121	-12 642		-12 642
Bedömd intjäning/projektvinst	37 484	45 500	87 884	30 560	57 700	88 260
Övriga rörelseintäkter			3 089			2 699
Resultat från andelar i intresseföretag			1 080			-
Övriga externa kostnader			-10 972			-18 856
Personalkostnader			-7 428			-10 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-480			-487
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			10 000			62 202
Resultat från finansiella poster			-9 493			-7 267
Resultat före skatt			73 680			116 241

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 september 2016 värderades hela fastighetsbeståndet internt men med utgångspunkt i de externa värderingar från CBRE och JLL som låg till grund för halvårsskiftet

2016. Den interna fastighetsvärderingen medförde värdeförändringar under det tredje kvartalet som påverkat resultatet positivt med 5 Mkr. Ökningen hänför sig till det hyresavtal som tecknats avseende fastigheten i Palma.

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

NOT 3

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- I juli samt september tillträdde Genova tidigare kommunicerade förvärv i Norrtälje samt Åkersberga.
- I augusti genomförde Genova en riktad nyemission av 1 200 000 preferensaktier med syfte att stärka rörelsekapitalet, möjliggöra investeringar i befintligt fastighetsbestånd och utökning av Genovas fastighetsbestånd. Nyemissionen tillförde bolaget 138 Mkr före avdrag av emissionskostnader och innebär en utspädning om 2,26 procent av kapitalet och 0,24 procent av rösterna i bolaget.
- I september förvärvades den fullt uthyrda fastigheten Nacka Sicklaön 37:45 på Kvarnholmsvägen 52 i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om 62 Mkr. Avsikten är att uppföra bostäder när ny detaljplan antagits.
- I september tecknades nytt 3-årigt hyresavtal för fastigheten Målaren 4 i Skänninge.
- Under kvartalet fortsatte Genova att fokusera på försäljningen av bostäder. Under kvartalet såldes 5 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 30 Mkr, exkluderat lån i bostadsrättsföreningar och under perioden januari-september 2016 har 41 bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om cirka 225 Mkr. Detta innebär att Genova i sina pågående projekt har en försäljningsgrad som nu överstiger 90 procent med inflyttningar under 2017 och första halvåret 2018.

NOT 4

PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Bland omsättningstillgångarna redovisas fastigheter som anskaffats för vidareutveckling. 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 ca 27 Mkr. Värdeförändringarna hänför sig till det hyresavtal som teck-

nats avseende fastigheten i Palma samt vidareutvecklingen av byggrätter för fastigheten i Knivsta, vilka fördubblats i volym efter förvärvet. Av beloppet har ca 22 Mkr använts för att justera ner värdet på fordringar på avyttrade men ej avslutade projekt, vilket innebär att värdeförändringarna avseende pågående projekt får en påverkan på resultatet för det tredje kvartalet med 5 Mkr.

NOT 5

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning.

Tkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Koncernen			
För egna skulder och avsättningar:			
Fastighetsinteckningar	1 189 854	634 557	1 132 526
Summa ställda säkerheter	1 189 854	634 557	1 132 526

Eventualförpliktelser

Tkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Koncernen			
Borgensåtaganden för andra företag	96 551	72 342	76 000
Summa ställda säkerheter	96 551	72 342	76 000
Moderbolaget			
Borgensåtaganden för koncernföretag	953 940	663 000	782 275
Borgensåtaganden för andra företag	96 551	69 715	78 184
Summa ställda säkerheter	1 050 491	732 715	860 459

Definitioner

GENOVA ELLER BOLAGET

Genova Property Group AB (publ).

ANTAL SÅLDA BOSTÄDER

Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, baserat på rullande 12 månader.

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER, %

Räntebärande skulder till kreditinstitut i förhållande till marknadsvärdet relaterat till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Avser fastigheter för vidareutveckling.

RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansslutning.

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Jakobsbergsgatan 7,
111 44 Stockholm

Förvaltningskontor

Prästgatan 13,
752 28 Uppsala

www.genova.se

