



ÅRSREDOVISNING 2015



ÅRSREDOVISNING 2015

A large, stylized white letter 'G' and a white circle are positioned on the left side of the image, set against a dark blue background. The 'G' is partially cut off by the left edge of the frame.

"Välkommen till ett modernt
byggmästarbolag"

No 3



4	Genova i korthet	42	Finansiell information
6	VD-ord	43	Förvaltningsberättelse
8	Marknad	48	Koncernens rapport över totalresultat
10	Koncernen	49	Koncernens balansräkning
14	Genova Förvaltningsfastigheter	51	Koncernens rapport över förändring i eget kapital
20	Genova Bostadsproduktion	52	Koncernens rapport över kassaflöden
24	Genova Samhällsfastigheter	53	Moderbolagets rapport över totalresultat
26	Värdeskapande projektprocess	54	Moderbolagets balansräkning
28	Pågående och planerade projekt	55	Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital
30	Finansiering	56	Moderbolagets rapport över kassaflöden
32	Risker och riskhantering	57	Redovisningsprinciper samt noter
34	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	84	Revisionsberättelse
36	Bolagsstyrning	85	Definitioner
41	Aktier och ägarförhållanden	86	Information till aktieägare
		87	Kontakt



G. 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. Verksamheten består av tre områden – fastighetsförvaltning av kommersiella lokaler, bostadsproduktion av attraktiva bostads- och hyresrätter samt produktion av samhällsfastigheter.

80 088 kvm
Uthyrbar yta

1 377 Mkr
Fastighetsvärde¹

131 Mkr
Årets resultat

57%
Belåningsgrad



Finansiell översikt och nyckeltal

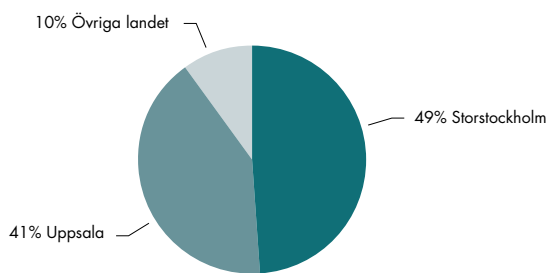
Tkr	jan-dec 2015	jan-dec 2014
Hysesintäkter	55 667	36 649
Resultat från fastighetsförsäljning	76 100	48 418
Rörelseresultat	145 393	299 710
Årets resultat	131 087	251 887
Avkastning på eget kapital, %	22,4	72,4
Balansomslutning	1 801 540	1 059 168
Marknadsvärde fastigheter ²	1 377 158	873 700
Eget kapital	714 933	456 841
Räntebärande skulder till kreditinstitut	782 802	403 199
Soliditet, %	40	43
Belåningsgrad fastigheter, %	57	46
Uthyrbar yta kvm	80 088	64 165
Antal bostäder i pågående produktion	215	166
Antal bostäder sålda	148	52
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	1 976	1 766
Resultat per stamaktie, kr	2,60	428,00
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000
Genomsnittligt antal stamaktier ³	49 583 333	50 000 000
Antal utestående preferensaktier	1 800 000	0

1) Förvaltningsfastigheter och projektfastigheter

2) Inkluderar såväl förvaltnings- som projektfastigheter.

3) Någon utspädningsseffekt föreligger ej.

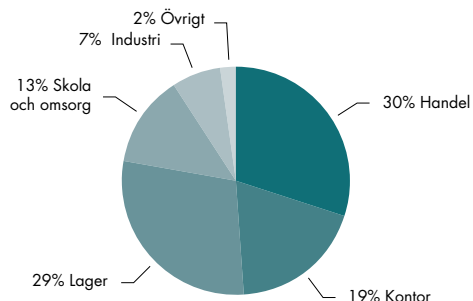
Fastighetsvärde per region



Totalt 1 127 Mkr¹

Per den 31 december 2015

Fastighetsvärde per kategori



Totalt 1 127 Mkr¹

Per den 31 december 2015

1) Förvaltningsfastigheter



Historik – steg mot ett större fastighetsbolag

2006 Genova Property Group grundas av Micael Bile
Förvärvar Gävlesund Fastigheter

2007 Förvärvar Borg 4 i Kista med Nissans huvudkontor

Andreas Eneskjöld blir delägare i Genova Property Group

2008 Förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter

2009 Förvärvar Luthagen 13:2 i Uppsala

2010 Genova Bostadsproduktion bildas

Förvärvar ett projekt intill Stadsskogen i Uppsala, projekt SommarRo

Organisationen stärks inom fastighetsutveckling och förvaltning

2011 Förvärvar Stensnäs Konferens i Österåker för bostadsproduktion

Projektering av 91 bostäder i projekt SommarRo

Förvärvar Härjarö Resort i Enköping

2012 Påbörjar byggnation av projekt SommarRo om 91 bostäder i Uppsala

Förvärvar sex Coop-butiker i centrala lägen i Uppsala

Genova Samhällsfastigheter bildas

2013 Hela fastigheten Borg 4 i Kista hyrs ut till Rockwell Collins

Vinner två upphandlingar av LSS-boenden i Nacka

Första inflyttning i projekt SommarRo

Startar byggnation av brf Stensnäs i Österåker med 46 bostäder

Vinner markanvisning i Östersund, Storsjöstrand, om 51 bostäder

2014 Förvärvar Lillsätra, Sättra och Knarranäs, Kista, nu till större delen uthyrd

Förvärvar Viby 19:3 i Kungsängen med Coop som hyresgäst samt obebyggd mark

Avtal om förvärv av Storseglet 5, Gröndal, för bostadsproduktion

Ny organisation formas

Refinansiering av hela kreditportföljen

2015 Startar försäljning och byggnation av bostäder i projekt Balneum i Gröndal

Förvärvar fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala

Förvärvar tre fastigheter i Gåshaga på Lidingö

Förvärvar Knivsta Vrå 1:392 i Knivsta för uppförande av hyresrätter och äldreboende

Förvärvar två fastigheter i Nacka, varav den ena planeras att utvecklas till bostäder

Kapitalanskaffning genom en emission av preferensaktier

Notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Premier

G. FÖRUTSÄTTNINGAR ATT FORTSÄTTA VÄXA

Vi lyckades under 2015 med det vi hade föresatt oss – att växa och tydligare etablera Genova som fastighetsaktör med inriktning på att förvärva och förvalta fastigheter parallellt med produktion av attraktiva bostäder i främst Stockholm och Uppsala. Fastighetsportföljen ökade rejält med stärkt lönsamhet i förvaltningen och antalet sålda bostäder nästan tredubblades under året. Efter en framgångsrik nyemission av preferensaktier och notering har vi också blivit ett synligare bolag för såväl investerare, partners som bostadsköpare.

Vi lyckades under året genomföra flera bra och viktiga förvärv av fastigheter som passar väl i Genovas portfölj, värderad till närmare 1,4 miljarder kronor vid årets slut. Det är fastigheter med både kvalitet och stabila kassaflöden där vi ändå ser utvecklingspotential, och fastigheter som vi kan utveckla till bostäder. Det är de båda kategorier av fastigheter med bra och stabil intjäning som Genova inriktar sig på. Vi förvärvade exempelvis i slutet av året i Nacka en fullt uthyrd förvaltningsfastighet och en handelsfastighet med mark som vi planerar att omvandla till bostäder med Fastator som partner. Ett annat exempel där vi vill utveckla bostäder i ett intressant läge är en av de två strategiskt belägna kommersiella fastigheter i Norrtälje som vi förvärvade i april 2016 där Genova planerar för närmare 400 hyresrätter.

För flera av de fastigheter vi förvärvat pågår detaljplanearbete för att möjliggöra byggnation av bostäder och samhällsfastigheter. Genovas affärsidé att producera såväl bostäder som till exempel förskolor, äldreboenden eller omsorgsfastigheter och samtidigt kvarstå som långsiktig fastighetsägare, är något vi upplever är en styrka, inte minst gentemot kommuner när dessa vill utveckla nya områden.

Ökad takt i bostadsproduktionen

Under 2015 utvidgade vi Genovas bostadsproduktion med flera större spännande projekt, bland annat Balneum i Gröndal i Stockholm. Försäljningen i samtliga våra projekt var stark under året och vi sålde totalt 148 bostäder för närmare 664 Mkr exkluderat lån i förening, och försäljningsnivån fortsätter att vara hög i våra pågående projekt. Vi ser det som ett bevis på att vi skapar bostäder som erbjuder vad kunderna eftersöker, både vad gäller lägen, utformning och kvalitet.

Under 2016 ser vi fram emot att kunna säljstarta ytterligare bostadsprojekt i Uppsala samt påbörja byggnation i Knivsta, där vi kommer att producera hyresrätter, vid sidan av ett äldreboende. Med den mycket stora efterfrågan på bostäder som råder i Storstockholm och Uppsala ser vi hyresrätter som en stabil tillgång med god intjäning som

passar väl in i Genovas förvaltningsportfölj. Vi räknar därmed med att hyresrätter kommer att bli ett vanligare inslag i Genovas bostadsproduktion framöver.

Sammantaget för 2015 redovisade vi en stark utveckling både i förvaltningen och försäljningen av bostäder – resultatet före värdeförändringar ökade med 54 procent.

Väl rustade för tillväxt

Året präglades för Genova även av ett organisationsbygge som nu har slutförts. Det innebär att vi har stärkt Genova som bolag med ny kompetens, en tydligare organisationsstruktur och bättre processer. Idag är vi 18 medarbetare med tydligt fokus i våra respektive affärsområden vilket gör oss väl rustade att hantera en fortsatt växande verksamhet.

Ytterligare ett viktigt steg i utvecklingen av Genova var den kapitalanskaffning vi genomförde under det fjärde kvartalet som tillförde bolaget 180 Mkr före transaktionskostnader samtidigt som vi fick förtroende från cirka 1 000 nya preferensaktieägare. Klivet in på kapitalmarknaden och noteringen av preferensaktierna på Nasdaq First North Premier ger oss ökade förutsättningar att fortsätta växa.

När vi nu har kommit en bra bit in på 2016 kan vi konstatera att det råder en osäkerhet på fastighetsmarknaden om hur den kommer att utvecklas. Det finns i branschen de som tror på en annalkande nedgång i Sverige efter uppgifter om en sådan utveckling i London under våren. Oavsett riktning framöver kommer vi att hålla oss till kärnan i vår affärsidé – att förvärva och förvalta fastigheter med starka kassaflöden och fortsätta utveckla attraktiva bostadsprojekt med ett ökat fokus på hyresrätter. Vi ska fortsätta att växa klokt och med god lönsamhet. Med ett gott förvärvsutrymme och snabbfotad organisation har vi också möjlighet att fånga intressanta affärer som dyker upp. Tillsammans med en ökad takt i bostadsproduktionen och flera nya projekt på gång gör detta att vi ser fram emot en spännande fortsättning på 2016.

Andreas Eneskjöld, VD

”Försäljningen i samtliga våra
bostadsprojekt var stark under året.”

Andreas Eneskjöld, VD



AKTIV FASTIGHETSMARKNAD I STOCKHOLM OCH UPPSALA

Genova fokuserar sin verksamhet främst till Stockholms- och Uppsala-regionerna. 90 procent av fastighetsvärdet återfinns här idag och även produktion av bostäder och omsorgsboenden sker främst i dessa områden. Resterande del av Genovas fastighetsbestånd återfinns i Gävle, Mjölby och Sundsvall.

Storstockholm

Invånarantalet i Stockholms län ökade med cirka 33 400 personer under 2015, vilket motsvarar knappt 32 procent av landets totala folkökning 2015. Procentuellt sett ökade Stockholms län befolkning med 1,5 procent under 2015 vilket kan jämföras med Sveriges totala befolkningsökning på cirka 1,1 procent under samma period.

Stockholmsregionen är en av de mest kunskapsintensiva och innovativa regionerna i världen och står för över en tredjedel av Sveriges BNP. Sysselsättningen i Stockholm fortsätter att uppvisa en stabil ökningstakt och tecken på att den trenden kommer att fortsätta.

Bostäder

Bostäder har svarat för en allt större del av den svenska transaktionsmarknaden och en stor del av intresset har riktats mot storstadsregionerna men även regionsstäder med god befolkningstillväxt. I Stockholm har bostäder stått för det näst största segmentet efter kontor.

Den reglerade hyresmarknaden tillsammans med långdragna planprocesser har lett till en kraftigt minskad nyproduktion, även om den ökat under de senaste åren, vilket skapat ett stort underskott i storstadsregionerna. Detta har lett till obefintliga vakanser och mycket stabila kassaflöden. Tillsammans med fortsatt låga räntor och det ökande intresset från institutionella investerare har detta drivit ner direktavkastningskraven till historiskt sett mycket låga nivåer. Ett flertal stora bostadsprojekt är pågående eller planerade i Stockholm. Fram till år 2030 ska det byggas och planeras för minst 140 000 nya bostäder. För närvarande genomförs eller finns det planer för ett stort antal stadsutvecklingsprojekt.

En konsekvens av den ökade efterfrågan på bostäder i Stockholm är att bedömningen om var det är lönsamt att bygga flyttats utåt från centrum under de senaste åren. Följden är att det finns fler områden med byggbar mark att ta del av, vilket är en anledning till att bostadsbyggandet faktiskt har ökat sedan finanskrisen. Priserna på bostadsrätter har däremot ökat i betydligt högre takt än byggkostnaderna.

Kontor och samhällsfastigheter

Vakanssituationen i Stockholms så kallade Central Business District, CBD, kan i det närmaste liknas vid den som existerade i slutet av 1990-talet då trycket på hyresmarknaden var mycket högt. Det är allra främst den starka och kontorsbundna tjänstesektorn i Stockholm, i kombination med bristen på nybyggnation av kontorsytor i CBD, som bidragit till dagens låga vakans. En stark kontorsmarknad i CBD med höga hyror och låg vakansgrad bedöms gynna lägen utanför innerstaden.

Marknaden för samhällsfastigheter fortsätter att växa i Stockholm med en fortsatt trend där kommuner och landsföretag avyttrar fastigheter, såväl bostäder som fastigheter med offentliga verksamheter. Det sker även nyproduktion av lokaler för exempelvis vård och omsorg där efterfrågan ökar med en ökad andel äldre i befolkningen, i regi av kommuner i samarbete med privata fastighetsaktörer som projekterar och hyr ut fastigheterna.

Uppsala

Uppsala har haft en stark befolkningsutveckling med en tillväxt över riksgenomsnittet sedan 1950-talet. Befolkningstillväxten under 2015 var cirka 1,5 procent, vilket är väl över riksgenomsnittet och kommunen har en arbetslöshet under riksgenomsnittet. Konjunkturmätningar indikerar en fortsatt stark sysselsättning i Uppsala län där en hög nivå av nya arbetstillfällen väntas skapas och arbetslösheten sjunker.

Med utgångspunkt i Uppsala universitet och Akademiska sjukhuset har det skapats en god grund för avancerad forskning som resulterat i en rad företag inom bland annat biomedicin och informationsteknologi. Näringslivet är starkt underbyggt av en tjänstesektor som vuxit sig stark det senaste decenniet. Sammansättningen av näringslivet i Uppsala kommun leder till en inneboende stabilitet i den regionala ekonomin.



Brf Saltsjölund



Luthagen 13:2

Bostadsmarknaden

De senaste åren har Uppsala kommun drivit flera större stadsutvecklingsprojekt utanför de centrala delarna. Utvecklingen kring den nya dragningen av E4 har medfört flera nya projekt. Fokus i dessa områden har varit handel men har också medfört utveckling av bostäder. Uppsalas geografiska läge med närhet till både Stockholm och Arlanda, och utvecklingen av kollektivtrafiken har bidragit till en positiv utveckling av orten. Detta tillsammans med ökat utbud av utbildningar leder till en hög efterfrågan på bostäder.

Kontor och samhällsfastigheter

Uppsalas kontorsmarknad är stabil med en ökad efterfrågan på kontorslokaler. Hyresmarknaden i Uppsala har under de senaste åren stärkts vad gäller moderna kon-

torslokaler i centrala lägen och marknadshyrorna ökar. Högre hyresnivåer har noterats i nyproduktionen och för ombyggnadsprojekt. Området nära Resecentrum är särskilt eftertraktat av större företag med personal som pendlar. Efterfrågan på moderna kontorslokaler bedöms som fortsatt hög och marknadshyrorna i centrala Uppsala har i och med ökad efterfrågan börjat stiga.

I likhet med Stockholm utvecklas marknaden för samhällsfastigheter i Uppsala mot ett ökat inslag av privat ägande med nybyggnadsprojekt för till exempel vårdverksamhet samt äldre- och omsorgsboenden.

G FRÅN FASTIGHETS FÖRVARV OCH FÖRVALTNING TILL NYPRODUKTION

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, i dag med ett fastighetsvärde om närmare 1,2 miljarder kronor. Samtidigt har Genova genomfört ett flertal nybyggnadsprojekt med bostäder och samhällsfastigheter.

Med stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheterna 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 Stockholms- och Uppsala-regionerna.

Förvaltningsfastigheter

Inom affärsområdet Förvaltningsfastigheter arbetar Genova med förvärv, förvaltning och förädling av kommersiella fastigheter. Fokus ligger på stabila hyresgäster, varav en hög andel utgörs av verksamheter inom den offentliga sektorn samt inom dagligvaruhandeln.

Bostadsproduktion

Inom affärsområdet Bostadsproduktion utvecklar Genova unika bostäder, såväl bostadsrätter som hyresrätter, i attraktiva lägen. Bolaget driver projekten i samarbete med erkända och etablerade arkitekter och entreprenörer med målet att skapa vackra och hållbara bostäder med hög komfort. Fastigheter med bostadsrätter avyttras efter färdigställande till bostadsrättsföreningar, medan fastigheter med hyresrätter ska ägas och förvaltas långsiktigt av Genova.

Samhällsfastigheter

Inom affärsområdet Samhällsfastigheter samarbetar Genova med kommuner och landsting för att ta fram flexibla helhetslösningar för främst vård- och omsorgsboenden. Geografiskt fokus för Samhällsfastigheter är Mälardalen. Genova utvecklar projekten och kvarstår som långsiktig ägare av fastigheterna.

Koncernens utveckling 2015

Under 2015 fortsatte Genova att växa med ett starkt förvaltningsresultat samtidigt som koncernen stärkte sin finansiella ställning genom en preferensaktieemission och notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Premier. Trots en konkurrensutsatt fastighetsmarknad kunde Genova genomföra ett antal förvärv på huvudmarknaderna, Stockholm och Uppsala.

Hyresintäkterna fortsatte att öka under året och förvaltningsresultatet utvecklades starkt. Även resultatet från fastighetsförsäljning ökade under året. Hyresintäkterna ökade med 52 procent till 55,7 Mkr och fastighetsportföljens marknadsvärde ökade med 57 procent och uppgick vid årets slut till 1 377 Mkr.

Genova förvärvade under 2015 kommersiella fastigheter och mark i Uppsala, Lidingö, Knivsta och Nacka. I det befintliga beståndet av förvaltningsfastigheter fortsatte Genova sitt arbete med att utveckla fastigheterna med syfte att öka uthyrningsgraden genom nya avtal med stabila och långsiktiga hyresgäster.

Under 2015 tillträdde Genova bostadsprojektet Balneum i Gröndal och påbörjade byggnation och en framgångsrik försäljning av bostäder som vid utgången av första kvartalet 2016 uppgick till cirka 80 procent. Under året fortsatte även byggnation och försäljningar i projekten Storsjöstrand i Östersund och Saltsjölundan i Saltsjöbaden, Nacka. Under året såldes totalt 148 bostäder till ett värde om cirka 664 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.

Genova Samhällsfastigheter arbetade under året med befintligt bestånd och fortsatt att utvärdera nya affärsmöjligheter i samarbete med ett antal kommuner. I Knivsta förvärvade och tillträdde Genova en detaljplanlagd fastighet för uppförande av ett äldreboende och för diskussioner med ett antal operatörer om drift av verksamheten.

2015 – ett viktigt år

Q1

Utveckling av organisationen

- Under 2014 och första kvartalet 2015 förstärkte Genova sin organisation med ny kompetens, såväl ledande befattningshavare som specialister inom fastighetsförvaltning och produktion.

Q2

Balneum projektstartas

- I april förvärvades utestående 49,9 procent av aktierna i Genova Retail AB med sex handelsfastigheter med Coop som hyresgäst i Uppsala till ett värde om cirka 141 Mkr.
- I maj förvärvades fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala med bland annat Gallerix huvudkontor till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 32 Mkr.
- Framgångsrika uthyrningar i Lillsätra och Kista om cirka 9 000 kvm.
- Bostadsprojektet Balneum i Gröndal i Stockholm med 135 bostäder tillträdde och försäljningen påbörjades.
- Försäljning av 79 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om 360 Mkr.

Q3

Fastigheter tillträds i Gåshaga och Knivsta

- I juli förvärvades tre kommersiella fastigheter på Gåshaga, Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 121,5 Mkr med en uthyrbar area om cirka 12 500 kvm samt cirka 50 000 kvm mark.
- I september förvärvades och tillträdde fastigheten Knivsta Vrå 1:392 med 6 049 kvm detaljplanelagd mark för uppförande av äldreboende.
- Försäljning av ytterligare 25 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om 111 Mkr.

Q4

Stärkt finansiell ställning

- I december förvärvades två kommersiella fastigheter i Nacka, varav den ena planeras att utvecklas till bostäder i ett joint venture med Fastator AB.
- Försäljning av totalt 148 bostäder för 2015 till ett totalt underliggande försäljningsvärde om 664 Mkr.
- Kapitalanskaffning genom en emission av preferensaktier till institutionella och privata investerare genomfördes vilket tillförde Genova 180 Mkr före transaktionskostnader.
- Notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Premier.

Hållbarhet

Hållbarhetsaspekten i Genovas verksamhet är viktig för att skapa en långsiktigt attraktiv och resurssnål fastighetportfölj som möter kraven från bostadsköpare och hyresgäster, inte minst i samhällsfastigheter. Genovas mål är att bygga fastigheter som är energieffektiva, har god inomhusmiljö med sunda materialval som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela dess livstid. Fastigheterna ska erbjuda en säker, trygg och hälsosam miljö för dem som bor och arbetar i lokaler och bostäder, vilket i hög grad styrs av lagar och regler. Att arbeta med detta metodiskt och enligt goda rutiner är en central del i Genovas fastighetsutveckling och produktion.

Ambitionen är att genom information och utbildning internt och i kommunikation med samarbetspartner och hyresgäster skapa ökad insikt och förståelse för det gemensamma ansvaret för miljö och säkerhetsaspekter. Genova har för avsikt att successivt utvidga sitt arbete med olika aspekter av hållbarhet och arbeta mer strukturerat med dessa frågor, bland annat inom områden som uppvärmning och återvinning.

Resurser

En energisnål bostad och lokal innebär fördelar vad gäller såväl hållbarhets- som kostnadsperspektiv genom att vara billigare i drift och bättre för miljön. Genova strävar alltid efter att nå en låg energiförbrukning i sina fastigheter och

arbetar med uppföljning av förbrukning. Bland annat utvärderas nya tekniska lösningar som kan bidra mer energisnål förbrukning och styrning. Exempel är mätare av varmvattenförbrukning i bostäder och installation av styrning av belysningskällor i gemensamma utrymmen, både för trygghet och för att spara energi.

Byggproduktion och inomhusmiljö

Byggproduktionen är en resurskrävande process där Genova löpande arbetar med att effektivisera och förbättra. Genova har ett långsiktigt perspektiv i byggproduktionen och väljer att använda beprövade och hållbara material och konstruktionslösningar.

Genova erbjuder en kvalitetssäkrad och god inomhusmiljö med miljömärkta inredningsalternativ, till exempel vad gäller köksluckor och energieffektiva vitvaror. Dessutom läggs alltid extra kraft på ljudmiljön och där störande ljud både mellan lägenheter och från installationer beaktas.

Socialt ansvar

Genova ska vara en ansvarsfull part i relationerna med såväl hyresgäster som anställda och samarbetspartner i förvaltning, projekt och fastighetstransaktioner. Policydokument för verksamhetens olika delar och en tydlig styrning är centrala verktyg för att säkerställa ett affärsmässigt och effektivt arbetssätt. På samma sätt arbetar Genova för att säkerställa att bolaget erbjuder en arbetsplats där respekt för varandra och etiskt agerande är grundbultar.

Vision

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

Affärsidé

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

Mål

Genova ska på såväl kort som lång sikt sträva efter att upprätthålla stabila underliggande finanser med målet att utveckla och växa verksamheten. Fokus i respektive investering ska alltid kännetecknas av goda vinstmarginaler för att kunna generera en stark underliggande lönsamhet för koncernen över tid.

Verksamhetsmål

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

Finansiella mål

- Soliditet ska uppgå till minst 35 procent
- Belåningsgraden för fastighetsportföljen ska över tid understiga 65 procent

Utdelningspolicy

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

Organisation och medarbetare

Genova är ett modernt fastighetsbolag med 18 erfarna medarbetare inom bostadsproduktion, projektledning, finansiering, marknadsföring, juridik samt transaktioner. Genovas organisation präglas av ett stort personligt engagemang, hårt arbete, teamwork och en gemensam målbild.

Organisationen har ett brett och personligt nätverk inom fastighetsmarknaden och de geografiska områden Genova inriktar sig mot. Det finns ett gemensamt ansvarstagande som bidrar till att alltid säkerställa en hög produktionskvalitet till hyresgäster och bostadsrättsköpare. Samtidigt läggs stor vikt vid att vara kostnadseffektiva i alla led av verksamheten.

Genovas organisation följer verksamhetens uppdelning i tre affärsområden, där de olika affärsområdescheferna är ansvariga för att driva alla delar i den värdeskapande processen – från att hitta rätt projekt eller fastighet till ett överlämnade till bostadsrättsköpare eller hyresgäst.

Genom korta beslutsvägar och hög grad av flexibilitet har Genova en organisation som kan agera snabbt och effektivt, vilket är en styrka på en fastighetsmarknad präglad av snabba transaktioner och många gånger komplexa affärer.



Knarrarnäs 6

UTVECKLING AV EN VÄXANDE FÖRVALTNINGSSPORTFÖLJ



Genova äger och förvaltar en växande portfölj av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på Stockholms- och Uppsalaregionerna. Sedan starten 2006 har bolaget varit aktivt på fastighetsmarknaden med ett flertal framgångsrika fastighetstransaktioner. Under 2015 genomförde Genova flera förvärv på sina huvudmarknader, ökade uthyrningsgraden i befintlig fastighetsportfölj och förbättrade förvaltningsresultatet.

Nära samarbete med hyresgästerna

Genova ska genom den egna förvaltningsorganisationen erbjuda trygg, kostnadseffektiv och väl fungerande fastighetsförvaltning. Det innebär både hög servicegrad och ett nära samarbete med bolagets hyresgäster. För Genova betyder det framförallt att vara tillgängliga och lyhörda som fastighetsägare och hyresvärd. Att löpande inhämta återkoppling från hyresgästerna är viktigt för att snabbt utvärdera vilka anpassningar som kan göras som gynnar hyresgästerna. Målet är att fungera som en långsiktig partner till hyresgästerna och bidra till att utveckla lokaler och kringmiljö för att skapa bästa möjliga förutsättningar för deras verksamheter. Genova har idag ett fruktsamt samarbete med ett flertal hyresgäster som haft verksamhet i bolagets fastigheter under lång tid.

Diversifierat fastighetsbestånd

Genova har ett väldiversifierat bestånd av förvaltningsfastigheter bestående huvudsakligen av kommersiella fastigheter såsom handels-, kontors-, lager- samt omsorgsfastigheter i goda lägen. Per den 31 december 2015 bestod fastighetsbeståndet av totalt 23 förvaltningsfastigheter och en total uthyrbar area om cirka 81 000 kvm. Marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 1 127 Mkr, en ökning från 2014 med 78 procent.

Fastigheterna är indelade i tre geografiska områden i Sverige; Storstockholm, Uppsala och Övriga landet. Av fastighetsbeståndets totala marknadsvärde återfinns drygt 90 procent i Stockholm och Uppsala.

Förvärvsprocessen

Genova arbetar aktivt med att identifiera intressanta fastigheter att komplettera existerande portfölj med. Genova fokuserar i hög grad på att utvärdera fastigheter där det finns potential att öka uthyrningsgrad och hyresintäkter genom utveckling av fastigheten. Det kan röra sig om fastigheter med höga vakanser, eftersatt underhåll, ägarproblem eller

finansieringssvårigheter. Ofta finns den här kategorin av fastigheter utanför citykärnan men kan ändå ligga väl till kommunikationsmässigt. Genova har kontinuerligt kontakter med mäklare och konsulter avseende nya affärsmöjligheter och söker aktivt upp potentiella förvärvsfastigheter. Genova inriktar sig främst på fastighetsaffärer i storleksordningen 30 Mkr upp till 1 000 Mkr.

Utveckling 2015

Under 2015 förvärvade Genova kommersiella fastigheter i Uppsala, Lidingö, Knivsta och Nacka och har under året arbetat aktivt med att utveckla dessa. Bland annat genomförde Genova ett framgångsrikt arbete med investeringar och nyuthyrningar i fastigheterna i Kista och Sättra som förvärvades 2014. Fastighetsportföljen har under 2015 utvecklats väl genom framförallt investeringar och förvärv i fastigheter i Stockholm och Uppsala men även genom värdeförändringar. Vid periodens utgång har Genova ett fastighetsbestånd bestående av totalt 23 förvaltningsfastigheter, i huvudsak belägna i Stockholm och Uppsala, till ett marknadsvärde om 1 127 Mkr fördelat på cirka 81 000 kvm.

Förvärv av fastigheter

Under andra kvartalet genomförde Genova förvärv av en kommersiell fastighet i Uppsala där bland annat Gallerix har sitt huvudkontor. Genova har sedan förvärvet lyckats öka uthyrningsgraden i fastigheten som ligger i området Boländerna med kontor och lätt industri nära centrala Uppsala.

Därutöver har Genova förvärvat de utestående 49,9 procent av aktierna i Genova Retail AB innehållande sex handelsfastigheter i Uppsala med Coop som hyresgäst. I ett flertal av fastigheterna pågår ändring av detaljplan till bostäder.

Under tredje kvartalet förvärvades fastigheterna Stapelbädden 3, Cisternen 3 samt Gåshaga Gård 11, samtliga fullt uthyrda kommersiella fastigheter på Lidingö. Fastigheterna omfattar cirka 12 000 kvm uthyrbar lokalarea, knappt 48 000 kvm mark samt 62 000 kvm vatten.

I december genomförde Genova två förvärv i Nacka. Fastigheten Nacka Solsidan 52:1 i Saltsjöbaden, som är



Lännersta 15:33

fullt uthyrd, inrymmer 1 600 kvm uthyrbar area med en tomtarea på cirka 6 000 kvm. Genova har även förvärvat 50 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB som äger fastigheten Nacka Sicklaön 386:6. Fastigheten innehåller cirka 2 200 kvm handelsyta med en tomtarea om cirka 5 200 kvm i centrala Nacka och är idag fullt uthyrd med Rusta som största hyresgäst. Avsikten är att Genova tillsammans med Fastator ska utveckla fastigheten till bostäder.

Efter årets slut förvärvade Genova två strategiskt belägna fastigheter i Norrtälje. Totalt uppgår den uthyrbara ytan till cirka 10 000 kvm samt cirka 26 000 kvm intilliggande mark. Fastigheten Storsten 2 innehåller en Byggmax och

fastigheten Handelsmannen 1 har ett antal hyresgäster. En ändring av detaljplanen för fastigheten Handelsmannen 1 pågår för framtida utveckling av bostäder.

Genova förvärvade under våren 2016 även en centralt belägen fastighet i Palma, Mallorca i Spanien. Fastigheten omfattar cirka 2 000 kvm och avsikten är att utveckla ett hotell alternativt att uppföra bostäder.

Omförhandling och nyuthyrning

Utöver förvärv har Genova fokuserat på uthyrning och omförhandlingar i befintligt fastighetsbestånd. Bland annat har Genova hyrt ut vakanta ytor i fastigheten Stockholm Lillsätra 2, Canonhuset i Sättra, som förvärvades i det när-

maste tomställd under andra kvartalet 2014. Några av de nya hyresgästerna är Ericsson, Inteno och Scanreco. Därutöver har det skett uthyrningar i fastigheten Knarrarnäs 6 i Kista, också förvärvat 2014 och som nu är i det närmaste fullt uthyrd efter Genovas uppgradering till modern standard. Fastigheten, byggd 1987, har ett centralt läge i Kista och bland hyresgästerna återfinns HellermanTyton, Cashguard och PSI Antonson. Sammantaget under året genomfördes nyuthyrningar avseende cirka 9 000 kvm.

Under första kvartalet 2016 genomförde Genova ytterligare ett antal framgångsrika uthyrningar i Sundsvall, Uppsala och Stockholm om cirka 6 300 kvm till ett totalt årligt hyresvärde om cirka 5 Mkr. I Sundsvall tecknades ett nytt 13-årigt hyresavtal med Rylander Bil, tidigare andrahandshyresgäst i fastigheten. I Uppsala tecknades ett nytt hyresavtal med Superior Performance om cirka 464 kvm i Genovas fastighet i Boländerna och för Kistafastigheten Knarrarnäs tecknades ett hyresavtal med EnerCube om 175 kvm.

Stabila hyresgäster

Genovas fastighetsbestånd präglas av stabila hyresgäster, med en hög andel inom den offentliga sektorn samt inom dagligvaruhandel. Den genomsnittliga löptiden för hyreskontrakten i Genovas fastighetsbestånd uppgår till cirka fem år och fördelas på ett hundratal hyresgäster.

Bland hyresgästerna finns både privata företag och verksamheter inom offentlig sektor: kommunala omsorgsbolag, myndigheter, fackförbund, landsting, ledande företag inom försvarsindustrin, handelsföretag, väletablerade bilhallar samt en av Sveriges främsta grundskolor, Stiftelsen Uppsala Musikklasser. Genovas största hyresgäster var vid utgången av 2015 Coop, Uppsala Musikklasser och Scanreco.

Genova äger sedan 2012 sju fastigheter i Storstockholm och Uppsala där Coop Sverige Fastigheter är hyresgäst med verksamheter genom Coop- och Coop Forumbutiker. Coop utgör en stabil och långsiktig hyresgäst som Genova har ett nära samarbete med.

Genovas största fastighetsinnehav är Luthagen 13:2, "Seminarieriet", som byggdes 1916 för Uppsala universitetets lärarutbildning. Genova har renoverat, moderniserat och anpassat fastigheten till hyresgästernas olika behov samtidigt som de äldre och genuina delarna av fastigheten bevarats. Idag är Seminarieriet fullt uthyrt och betraktas som en

attraktiv och dynamisk arbetsplats för både offentliga och privata företag och organisationer. Bland hyresgästerna märks Stiftelsen Uppsala Musikklasser med 500 elever, förskolan Kids2Home, Folk tandvården, IF Metall samt två avdelningar inom Uppsala kommun.

I fastigheterna Lillsåtra 2 och Knarrarnäs 6 i Stockholm samt Boländerna 9:11 i Uppsala återfinns bland hyresgästerna ett flertal företag, såväl mindre lokala verksamheter som större internationella företag.

Genovas största hyresgäster per den 31 december 2015

Hyresgäst	Uthyrningsyta, kvm	% av totalt
Coop Sverige	18 579	23,2
Uppsala Musikklasser	7 068	8,8
Scanreco	4 995	6,2
Micab Marin	10 009	12,5
Malte Månson	5 680	7,1
Summa	46 331	57,9
Övriga	33 757	42,1
Totalt	80 088	100,0

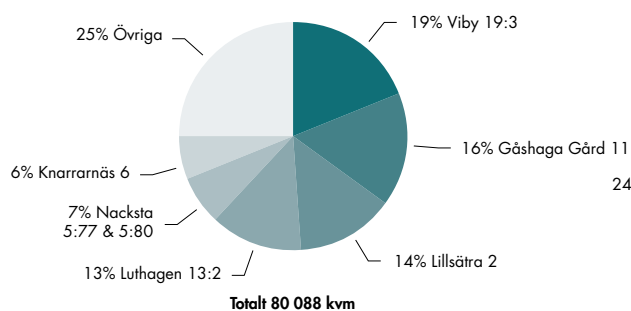
Hyresintäkter

Genovas hyresintäkter per den 31 december 2015 uppgick till 55,7 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Genova bedömer att hyresnivåerna ligger på en marknadsmässig nivå.

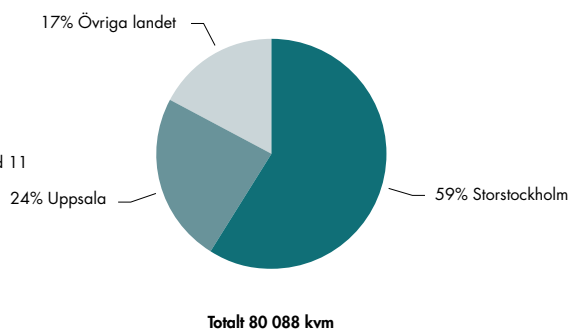
Fastighetskostnader

Totalt uppgick Genovas totala fastighetskostnader till 17,4 Mkr. Genovas fastighetskostnader utgörs främst av kostnader hänförliga till driften och inkluderar värme, el, vatten samt fastighetsskötsel. Andra driftskostnader är bevakning, försäkring och sophantering. Som ett led i att bibehålla fastigheternas standard och skick genomförs periodiskt och löpande underhåll.

Fördelning av uthyrbar area för de största fastigheterna, 31 december 2015



Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område, 31 december 2015



Fastighetsöversikt per den 31 december 2015

Fastighetsnamn	Kommun	Kategori	Yta (kvm)
Luthagen 13:2	Uppsala	Samhällsservice, kontor och lager	10 785
Storvreta 3:80	Uppsala	Handel livsmedel	990
Sunnersta 155:2	Uppsala	Handel livsmedel	808
Fälhagen 43:16 m.fl.	Uppsala	Handel livsmedel	690
Flogsta 39:1	Uppsala	Handel livsmedel	610
Almunge 1:48	Uppsala	Handel livsmedel och kontor	785
Luthagen 27:12	Uppsala	Handel livsmedel	763
Fälhagen 43:2	Uppsala	Bostad	320
Boländerna 9:11	Uppsala	Kontor och lager	3 424
Borg 4	Stockholm	Kontor och lager	1 931
Lillsätra 2	Stockholm	Kontor och lager	11 025
Knarrarnäs 6	Stockholm	Kontor och lager	4 541
Lännersta 15:33	Nacka	Kontor och lager	832
Björknäs 1:978	Nacka	Samhällsservice	550
Tattby 2:22	Nacka	Samhällsservice	550
Viby 19:3	Upplands-Bro	Handel livsmedel	15 053
Cisternen 3, Gåshaga gård 11 & Stapelbädden 3	Lidingö	Handel, lager och annat	12 499
Härjarö 5:2	Enköping	Samhällsservice	1 900
Nacksta 5:77 & 5:80	Sundsvall	Industri, handel och lager	5 680
Sörby Urfjäll 23:7	Gävle	Industri, kontor och handel	3 492
Målaren 4	Skänninge	Industri och kontor	2 860
Totalt			80 088

NYTT LIV I VÄLKÄND HIGH TECH- BYGGNAD

Längs med E4:an söderut från Stockholm ligger en kontorsfastighet som en del kommer ihåg som Canonhuset. Byggnaden i Sättra som ritades av Tengboms arkitektkontor och uppfördes runt 1980 för just Canon stack ut som "high tech" i glas och plåt och har fortfarande ett modernt uttryck. Efter förvärv och omsorgsfull renovering av Genova är fastigheten återigen fylld av välkända företag, bland annat inom teknik och service.

Fastighet med kvaliteter

Att hitta och förvärva fastigheter med potential att utvecklas är något av Genovas specialitet. Det kan röra sig om byggnader som har tappat flera hyresgäster och till stor del står tomma. Kanske är underhållet eftersatt och det krävs en rejäl modernisering för att locka nya hyresgäster som nuvarande fastighetsägare inte kan eller vill genomföra.

– När Genova förvärvade fastigheten Lillsättra 2 i början av 2014 hade den endast en hyresgäst, och lokalerna var i tydligt behov av uppgradering. Samtidigt såg vi att det fanns klara kvaliteter i de tre byggnaderna som vi med rimliga resurser kunde utveckla, säger Henrik Seidler, fastighetsansvarig på Genova.

Strategiskt läge

Genova såg även att det strategiskt bra läget vid E4:an, nära även andra kommunikationsmedel och ett framtida Förbifart Stockholm, borde locka verksamheter till området om förutsättningarna är de rätta.

Genova började direkt med att genomföra åtgärder för att göra både inomhus- och utomhusmiljöer mer attraktiva för bearbetning av potentiella nya

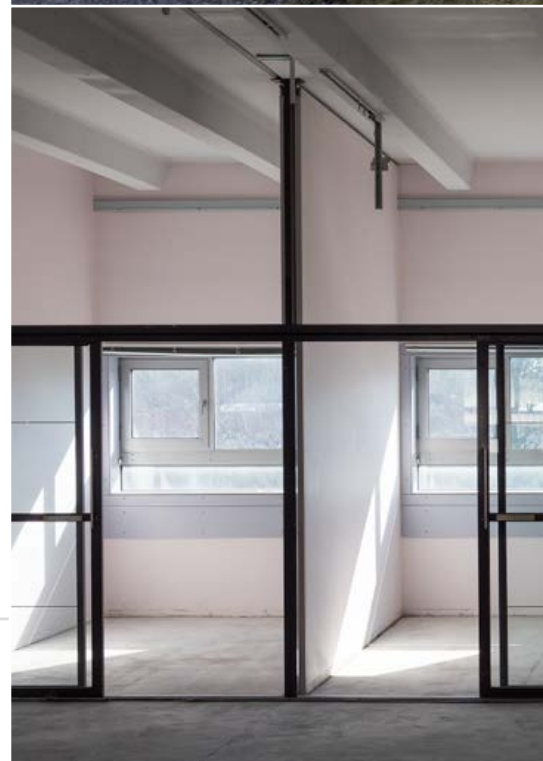
hyresgäster. Det handlade om allt från att klippa gräs och göra området runt omkring mer inbjudande, till att modernisera ytskikten inomhus och skapa nutida tekniklösningar. Ambitionen var att så snabbt som möjligt fylla upp ytorna.

Ett typiskt Genova-projekt

Det visade sig mycket riktigt finnas intresse för det klassiska high tech-huset. Två år efter förvärvet är Lillsättra 2 en modern kommersiell kontorsfastighet med cirka 80 procent av ytan uthyrd till ett antal välkända företag inom teknik och utveckling och med en god genomsnittlig kontraktduration. Byggnaderna har fått de tekniska funktioner som krävs idag och området ser snyggt och välkomnande ut.

– Lillsättra är en bra och långsiktig investering för Genova. Det är ett typiskt utvecklingsprojekt för oss där vi låtit en något bedagad fastighet få nytt liv genom uppgradering och nya hyresgäster, säger Henrik Seidler.

I stället för Canon skyltas det idag bland annat med Sunguard, Scanreco, Inteno och Ericsson på fastigheten i Sättra. Kolla in den nästa gång du passerar på E4:an.





PERSONLIGA BOSTÄDER I ATTRAKTIVA LÄGEN



Genova har lång erfarenhet av att utveckla unika bostäder – från mindre projekt med enstaka bostäder till stora nybyggnationer och skapandet av hela bostadsområden. 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.

Inom affärsområdet Genova Bostadsproduktion genomförs utveckling av bostadsrätter och hyresrätter, primärt nybyggnation. Ambitionen är att leverera bostaden med det lilla extra. Därför läggs stor omsorg vid val av läge, planlösning, kvalitetssäkring och paketering av projektet. Utvecklingsprojekt drivs främst i Storstockholm samt i Uppsala-regionen, men Genova är öppna för projekt med god potential även utanför de prioriterade områdena.

Hög kvalitet i varje del

Genova lägger stor vikt vid att hitta i unika lägen, ofta sjö nära, som innebär ett extra värde för boendemiljön. Hög standard i utförande och detaljer är centralt. Genovas strävar även efter att utveckla och förenkla boendet för dem som köper och hyr de nybyggda bostäderna. Det kan ske genom att skapa möjligheter för service och olika tjänster, exempelvis utrymmen och kyl vid entrén för leverans av

matvaror, gemensam pool och träningsmöjligheter. Även utomhusmiljön är Genova noggrann med att planera för att skapa mervärde för de boende, och försöker även påverka utformningen av hela stadsdelen så långt det är möjligt.

Strukturerad projektprocess

Det finns i Genovas projektutvecklingsorganisation bred kompetens inom arkitektur, design och boendekvalitet för att säkerställa att resultatet blir i enlighet med den planerade idén. Genova driver bostadsproduktionsprojekten tillsammans med välrenommerade entreprenörer och samarbetar med noga utvalda arkitekter. För varje projekt fastställs en strategi för konceptualisering, marknadsbearbetning och försäljning för att skapa en enhetlig kommunikation till målgruppen. Projektprocessen är noga utarbetad och förfinas kontinuerligt – läs mer om projektprocessen på sid 26.

Bostadsproduktion per den 31 december 2015

Projekt	Kommun	Kategori	Start	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Area (kvm)	Fas					Sålt
							Förvärv	Planering	Utveckling	Produktion	Inflyttning	
Stensnäs Udde	Åkersberga	Bostadsrätter	2013	2015	46	4 318	•	•	•	•	•	92%
Saltsjölundan	Saltsjöbaden	Bostadsrätter	2014	2016	29	2 581	•	•	•	•		93%
Balneum	Gröndal	Bostadsrätter	2015	2017	135	11 279	•	•	•	•		70%
Storsjö Strand	Östersund	Bostadsrätter	2014	2017	51	4 389	•	•	•	•		71%
Fålhagen	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2019	57	4 560	•	•				
Luthagen	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2019	60	2 800	•	•				
Rosendal	Uppsala	Bostadsrätter	2016	2018	129	6 531	•	•				
Ekeby	Uppsala	Bostadsrätter	2018	2020	68	5 120	•	•				
Borg 4	Kista	Bostadsrätter	2018	2020	140	11 320	•	•				
Sunnersta	Uppsala	Bostadsrätter	2018	2020	52	4 160	•	•				
Viby 19:3	Upplands Bro	Hyresrätter	2017	Fr.o.m. 2018	1 100	80 000	•	•				
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Hyresrätter ¹⁾	2016	2018	109	7 500	•	•	•			
Totalt					1 976	144 558						

1) Inkluderar även äldreboende om 54 lägenheter



Brf Balneum

Byggrättsportföljen växer

Genovas portfölj av byggrätter utgörs i huvudsak av befintliga uthyrda förvaltningsfastigheter där Genova tillsammans med kommuner arbetar för att möjliggöra utveckling från kommersiell yta till bostäder. Utöver detta har portföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt via erhållna markanvisningar från kommuner. Per den 31 december 2015 uppgick den framtida byggrättsportföljen till cirka 2 000 byggrätter fördelat på cirka 800 bostadsrätter och 1 200 hyresrätter, samtliga i Storstockholm och Uppsala, som Genova planerar att utveckla för egen långsiktig förvaltning. Läs mer om Genovas planerade och pågående projekt på sid 28.

Utveckling 2015

Fokus under året har varit försäljning i samtliga pågående bostadsprojekt; Balneum i Gröndal, Stensnäs i Åkersberga, Saltsjölund i Saltsjöbaden samt Storsjöstrand i Östersund. Totalt såldes under året 148 bostäder till ett under-

liggande värde om 664 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.

Under andra kvartalet 2015 förvärvades fastigheten Storseget 5 i Gröndal vid Mälaren nära centrala Stockholm. Genova har där påbörjat sitt bostadsprojekt Balneum som omfattar totalt 135 bostäder och gemensamhetsytor. Under juni säljstartades projektet framgångsrikt och vid utgången av första kvartalet 2016 var cirka 80 procent av bostäderna sålda.

Under inledningen av 2016 har arbetet påbörjats med förberedelser för projektet Rosendal med bostadsrätter i Uppsala och planerad byggstart i början av 2017. Planering pågår även för det område i Knivsta där Genova planerar att uppföra hyresrätter och äldreboende med start under andra halvåret 2016.

Per den 31 december 2015 hade Genova 215 bostäder i pågående produktion och under 2016 planeras för byggstartar i Knivsta samt i Uppsala om totalt cirka 240 bostäder varav 109 utgörs av hyresrätter och äldreboende för egen förvaltning.

NJUT AV VATTNET I BALNEUM, GRÖNDALS STRAND



Med strandkanten in på knuten och utsikt över Mälarens blå yta är det inte konstigt att just vatten är ett genomgående tema i Genovas bostadsprojekt Balneum. De boende kommer kunna njuta av husets inomhuspool, spa och bastu eller ta en tur med den gemensamma båten vid bryggan intill. En populär idé visade det sig – intresset för bostäderna i Balneum var stort från start.

Under hösten 2014 kunde Genova skriva avtal om att förvärva en fastighet med sjöläge i Gröndal, som ligger mellan Essingeöarna och Liljeholmen i Stockholm. Området som tidigare hade hyst såväl sommarnöjen som industrier, bland annat Aromatics byggnad uppförd på 40-talet, hade då fått en ny detaljplan för byggnation av bostäder.

Nu kommer Genovas bostadsprojekt Balneum att bilda en rygg längs med Gröndals Strand och erbjuda kvällssol med utsikt över Stockholm.

Extraordinär boendemiljö

– Vi såg möjligheten att skapa ett unikt boende på den här platsen med så många kvaliteter, både det fantastiska läget vid vattnet och närheten till kom-

munikationer och Stockholms innerstad, säger Anders Tengbom, ansvarig för nyproduktion i Genova.

Genova har en strukturerad process för utveckling av sina bostadsprojekt och arbetet med att skapa ett alldeles eget koncept för den nyförvärvade fastigheten Storseglet påbörjades omgående. Resultatet blev Balneum, ett hus med



135 bostadsrätter i olika storlekar och med en extraordinär boendemiljö i hög kvalitet. För den som älskar bad och båtliv är nog Balneum extra uppskattat – projektnamnet betyder passande nog badhus på latin.

Smarta funktioner underlättar vardagen

Vi frågade arkitekten, Andreas Martin-Löf, om vad han hade för vision när han i tätt samarbete med Genova ritade Balneum.

– Vi ville skapa ett hus och ett boende som tillgodoser både funktion och estetik, där byggherren och arkitekten i samarbete verkligen tänkt till. Det ledde till att vi la ner stor möda på att hitta optimala planlösningar och

finurliga funktioner. Utöver spa-delen med tillhörande pool, som verkligen är något extra, är jag väldigt nöjd med projektets fina kök.

Just att hitta smarta lösningar och funktioner för de boende är något Genova ser som viktigt och som ofta efterfrågas hos målgruppen. Man tittar även på att göra utomhusområdet både tilltalande och praktiskt plus att det förstås ska smälta väl in i den omgivande miljön.

– Vi bygger till exempel kylrum i entrén för leveranser av matvaror och vi har ett garage i direkt anslutning till huset. Sådant som gör vardagen enklare och frigör tid för annat – som att njuta

av sin balkong eller av badet, säger Anders Tengbom.

Under våren 2016 pågår byggarbetet för fullt och Balneum beräknas vara klart för inflyttning vid årsskiftet 2017/2018. Säljprocessen av första etappen startade redan under andra kvartalet 2015 och Genova har mött ett stort intresse för projektet från start. Vid utgången av mars 2016 hade drygt 80 procent av bostäderna sålts. Ett populärt och extraordinärt "badhus" är snart på plats i Gröndal.

G. HELHETSLÖSNINGAR FÖR OMSORG

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.

Skräddarsydda fastigheter

Inom affärsområdet Samhällsfastigheter arbetar Genova med att skapa skräddarsydda fastigheter där kommuner, landsting eller privata operatörer driver olika former av skattefinansierad verksamhet inom vård och omsorgssektorn. Projekten omfattar vård-, omsorgs-, äldre-, trygghets-, senior- eller gruppboende och inriktningen är Stockholmsregionen och Uppsala. Genova utvecklar och förvaltar i mindre omfattning även förskolor.

Målet är att bygga omsorgsboenden som är integrerade i de befintliga eller nybyggda fastigheterna, med den uttalade ambitionen att undvika en "institutionsstämpel". Genova ser det som naturligt att skapa omsorgsboenden med samma utgångspunkt i behov, god kvalitet och lägets förutsättningar som för andra former av bostäder. Det handlar med andra ord även om att anpassa arkitektonisk form och utförande efter den omgivande miljön och skapa välbyggda och väl fungerande boenden. Visionen är att bygga ekonomiskt och med långsiktig förädling och förvaltning av fastigheterna skapa trygghet och ekonomisk bärighet både för kommuner och fastighetsförvaltare.

För Genova innebär samhällsfastigheterna generellt långa hyresavtal med trygga hyresgäster och därmed stabila kassaflöden. Det är en fastighetskategori som Genova långsiktigt avser att äga och förvalta.

Utveckling 2015

Genova Omsorg har trots sin relativt korta historia etablerat sig som en gedigen aktör inom omsorgsboende. 2013 levererade Genova tio omsorgsboenden, så kallade LSS-lägenheter, till Uppsala Kommun. Samma år vann Genova även två upphandlingar i Nacka Kommun avseende LSS-boenden som under 2014 blev färdigställda. Under samma år färdigställdes även åtta lägenheter för LSS-boende för Uppsala Kommun i fastigheten SommarRo i Uppsala.

I september 2015 förvärvade Genova fastigheten Knivsta Vrå 1:392 i Knivsta kommun med 6 049 kvm detaljplanerad mark för uppförande av ett äldreboende. Arbetet med förberedelser av projektet har påbörjats och målet är att starta byggnationen under andra halvåret 2016 med inflyttning 2017/2018. Diskussioner förs med ett antal operatörer avseende drift av verksamheten i äldreboendet med 54 planerade platser.



Björknäs 1:978

G. VÄRDESKAPANDE PROJEKTPROCESS

Arbetet med Genovas projekt inom bostadsproduktion bedrivs enligt en genomarbetad och strukturerad arbetsprocess. För de områden inom projekten som inte hanteras internt inom Genova samarbetar bolaget med ett etablerat kontaktnät med kvalificerad partners.

Identifiering av projekt

Genova söker efter fastigheter och projekt med stabila kassaflöden och goda framtida utvecklingsmöjligheter. Det kan vara en kommersiell fastighet med befintliga hyresgäster för vilken en ny detaljplan kan möjliggöra bostadsbyggnation. Processen att identifiera intressanta förvärv sker dels genom ett eget brett kontaktnät och genom mäklarkontakter. Genova söker även proaktivt upp och kontaktar fastighetsägare för att hitta möjligheter till förvärv, i synnerhet i Stockholm och Uppsala där det inom bolaget finns en närhet och stor kunskap till marknaden.

Förvärv och finansiering

Som ett första steg i förvärvsprocessen genomförs en omfattande utvärdering av projektområdet eller fastigheten, vilket Genova har lång erfarenhet av. Fastighetens övergripande tekniska status besiktigas och kalkyler och uthyrningsscenarioer upprättas. Parallellt sker löpande kontakter med finansörer. Genova har som policy att alltid vara raka och tydliga i förhandlingar och besluten underlättas genom korta beslutsvägar.

Konceptualisering

Arbetet med skapa ett framgångsrikt bostadskoncept startar med identifiering av målgruppen och det specifika projektets förutsättningar. En utvecklingsplan arbetas fram i samarbete med utvalda arkitekter och designers. I ett tidigt skede upprustas allmänna utrymmen och en representativ visningsyta iordningsställs för att ge kunderna en god uppfattning om bostäderna och övriga ytor och områden i projektet.

PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT



Saltsjölundan

På Solsidevägen i Saltsjöbaden, Nacka uppför Genova 11 kedjehus och 18 lägenheter, ritade av arkitekt Per Öberg i projektet Saltsjölundan. Bostäderna ligger högt belägna i bekväm avskildhet med närhet till centrum och kommunikationer. Utsikten är fri över omgivningarna och den vackra naturen, med havet runt knuten. Inflyttning är beräknad att ske under 2016/2017. Per den 31 mars 2016 var samtliga bostäder sålda.



Balneum

Under september 2015 påbörjade Genova sitt största projekt Balneum i Gröndal, Stockholm. Projektet säljstartades under andra kvartalet 2015 med efterföljande byggstart. Balneum omfattar 135 moderna bostäder där samtliga har balkong samt tillgång till pool och spa, merparten även med utsikt över Mälaren. Per den 31 mars 2016 var cirka 80 procent av bostäderna sålda.

Sälj- och marknadsföring

Genova arbetar strukturerat med alla delar av marknadsföringen av projekten och bostäderna både inom den egna organisationen och med externt stöd. Den egna organisationen är i hög grad involverad i sälj- och marknadsföringsprocessen som Genova arbetar med löpande med att utveckla. Visningar och försäljning sker även genom utvalda mäklare.

Byggnation

Genova arbetar kostnadsmedvetet och lägger stor vikt vid att uppsatt budget upprätthålls. Generellt används fastprisavtal i totalentreprenadform för byggnationen, ibland med någon form av incitamentsstruktur. Genova är i hög grad involverad i byggprocessen och leder eller deltar i alla projektmöten. Arbetet präglas generellt av ett lösningsorienterat förhållningssätt. Genova har ett erfaret team som driver bostadsproduktionen med lång erfarenhet från bland annat de större etablerade byggbolagen i landet.

Kundvård

Genova upprättar efter det att projekten är färdigställda affärsplaner för ta hand om kunderna och utveckla relationen. Dessa inkluderar regelbundna möten för att fånga upp problem och frågor. Genova har högt ställda krav på teknisk och ekonomisk förvaltning för att uppnå nöjda kunder.



Storsjö Strand

Genova projekterar 53 bostäder i bästa läge i Östersund med en vidsträckt sjöutsikt utöver Storsjön och mot de jämtländska fjällen. Byggstart skedde under tredje kvartalet 2015. Per den 31 mars 2016 var cirka 75 procent av bostäderna sålda.



Knivsta

Genova planerar för fastigheten Viby i Knivsta nyproduktion av äldreboende och hyresrätter innehållande 109 bostäder om totalt cirka 8 500 kvm med byggstart 2016.

G. PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT



Rosendal

Genova planerar för 129 spännande bostadsrätter för fastigheten Rosendal i Uppsala med byggstart under första halvåret 2017.



Fålhagen

Fastigheten Fålhagen ligger på Liljegatan 1 i ett lugnt område i centrala Uppsala. I Fålhagen skapar Genova ett femtiotal lägenheter från två till fem rum och kök. Samtliga lägenheter har soliga balkonger och stora burspråk i glas. Huset har ett harmoniskt färgat tegel och mycket energi kommer att läggas på att lyfta fram en villaträdgårdskänsla. Detaljplanearbete för fastigheten pågår.



Sunnersta

Genova planerar 52 bostäder i Sunnerstaområdet i Uppsala.



Borg 4

Genova planerar för cirka 140 bostäder i fastigheten Borg 4 i Kista.



Luthagen

Genova planerar ett 50-tal mindre lägenheter för fastigheten Luthagen i Luthagenområdet i Uppsala. Detaljplanearbete för fastigheten pågår.



Ekeby

Fastigheten i Ekeby i Uppsala möjliggör en intressant idé om att bebygga tomten med tre punkthus i en spännande utformning, innehållande 64 lägenheter och garage. Befintlig butik och torg kommer att bibehållas. Detaljplanearbete för fastigheten pågår.



Viby

Genova planerar 1 100 hyresbostäder för fastigheten Viby 19:3 i Stockholm. Detaljplanearbete för fastigheten pågår.



Handelsmannen 1

Genova planerar för cirka 400 hyresrätter i fastigheten Handelsmannen 1 som ligger centralt beläget i Norrtälje. Detaljplanearbete för fastigheten pågår.

G. FINANSIERING

Genova bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna.

Räntebärande skulder

Värdet på koncernens fastigheter uppgick per den 31 december 2015 till cirka 1 377 Mkr fördelat på förvaltningsfastigheter om cirka 1 127 Mkr samt projektfastigheter om cirka 250 Mkr. Koncernen hade per den 31 december 2015 räntebärande skulder till kreditinstitut hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 783 Mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 57 procent. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,1 procent per den 31 december 2015 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 40 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 31 december 2015 till 3,1 år. Kreditförfallostrukturen framgår av tabellen på nästa sida. Vid periodens utgång hade koncernen inga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga räntebärande skulder till kreditinstitut låg mot 3 månaders Stibor.

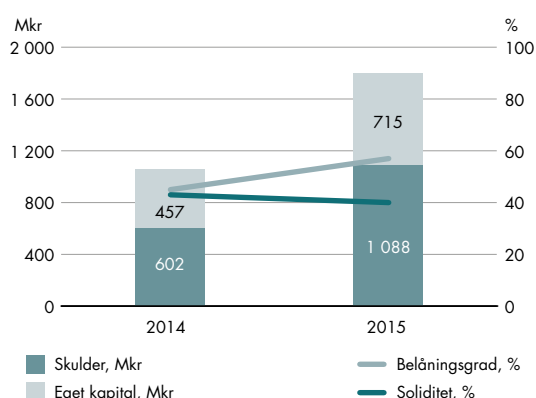
Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 31 december 2015 uppgick till 783 Mkr (403) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland

annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Efter periodens utgång har koncernen sett över sin långfristiga finansiering samt omstrukturerat befintlig facilitet till delvis revolverande för att hantera överlikviditet på ett mer kapitaleffektivt sätt. Planen är att förlänga kapitalbindning ytterligare på cirka 550 Mkr av befintliga kreditfaciliteter.

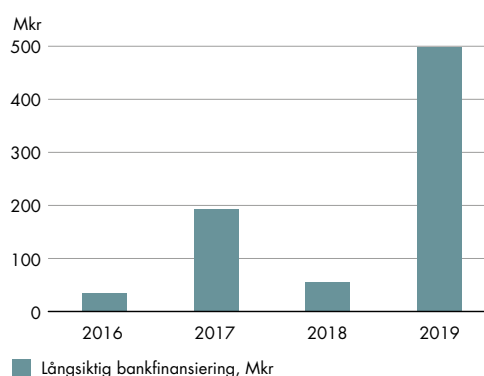
Finanspolicy

Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 35 procent. Genova kan dock tillåta att soliditeten understiger 35 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Genova är att minimera ränte- och upplåningsrisker. Genovas ekonomiafdelning ansvarar för bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse. Ekonomiafdelningen fastställer ramar för hur såväl koncernens kort- respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas och vilka risker som ska tillåtas. Genova utgår från målet att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag, vilka finansieras eller säkerställs individuellt i respektive bolag.

Kapitalstruktur



Förfallostruktur



Målet innebär vidare att inga lån ska lämnas och ingen säkerhet ställas, mellan och för, olika individuella bolag. Härigenom minimeras risken att eventuella problem i ett specifikt bolag påverkar övriga bolag i koncernen negativt. Genova har som mål att gruppens lånefinansiering ska ske med hjälp av minst två banker. Per idag har Genova säkerställt långsiktig finansiering från fyra svenska banker och diskussioner pågår med ytterligare banker för att diversifiera finansieringsstrukturen.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2015 till 715 Mkr (457) och soliditeten till 40 procent (43). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 57 procent (46).

Utdelningspolicy

Genovas utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 procent av bolagets nettoresultat efter utdelning till preferensaktieägarna.

Pantbrev

Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut, om totalt 783 Mkr per den 31 december 2015, är säkerställda mot pant i fastigheter om totalt 1 129 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 860 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 1 129 Mkr.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per den 31 december 2015 till totalt 177,7 Mkr (12,0). I det ingår en utnyttjad checkkredit om 37,8 Mkr som kan nyttjas för allmänna verksamhetsändamål.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av VD och styrelse, av ekonomiavdelningen vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av Genovas ekonomiavdelning. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker. För en utförlig beskrivning av finansiella risker se sidan 33.

G. RISKER OCH RISKHANTERING

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.

Marknadsrelaterade risker

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. På längre sikt kan förändringar i räntan få en väsentlig påverkan på Genova.

Geografiska risker

Bolaget är huvudsakligen verksamt inom Stockholm och Uppsalaregionen och det finns en risk för att efterfrågan kan komma att sjunka på någon av bolagets geografiska marknader.

Hyresintäkter och utveckling

Genovas resultat påverkas negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Bolaget har vissa större hyresgäster och det finns en risk för att dessa inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter eller ökade vakanser. Bolaget är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk om hyresgäster inte betalar sina hyror (när dessa förfaller eller i över huvud taget) eller övrigt inte fullgör sina förpliktelser.

Möjligheten att få avsättning för fastigheter och bostäder

En del av Genovas verksamhet består av försäljning av färdigutvecklade fastigheter och bostäder, vilket innebär att såväl viljan som förmågan att betala för dessa har betydelse för bolaget. Bolaget ansvarar också för de ekonomiska planerna för utvecklingsprojekten och garanterar avgiftsintäkter från oförsälda bostadsrätter under en viss period.

Strategiska och operationella risker

Projektrisker

En del av Genovas verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är beroende av ett antal faktorer såsom att bolaget kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut, upphandla entreprenader för pro-

jektens genomförande på för bolaget acceptabla villkor samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten. Genovas fastighetsutveckling är även beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på acceptabla villkor och att projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Genovas verksamhet genomförs fastighets-transaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick, vilket också kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader för projekt. Vidare är en förutsättning för förvärv av bolaget att lämpliga investeringsobjekt finns tillgängliga på rimliga prisnivåer.

Operationell risk, beroende av nyckelpersoner och övriga anställda

Genova arbetar för att säkerställa en väl fungerande bolagsstyrning, intern kontroll och ledning av verksamhetens olika delar genom relevanta rutiner och styrdokument, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller. Genova och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland bolagets grundare och majoritetsägare Micael Bile, som även är styrelseordförande i bolagets styrelse, och Andreas Eneskjöld, som även är styrelseledamot och VD i bolaget. Under det senaste året har Genova stärkt organisationen med ny relevant kompetens för att säkerställa en väl fungerande verksamhet och minska personberoendet.

Tekniska risker

Vid såväl fastighetsförvaltning samt fastighetsutvecklingsprojekt och fastighetsinvesteringar förekommer tekniska risker vilket inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt, eller ökade kostnader för uppgradering och förvaltning av Genovas fastigheter.

Regulatoriska risker

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Genovas verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk. Det kan inte uteslutas att Genovas tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att dessa i framtiden kan förändras. Det finns en risk att bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd, eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett negativt sätt för bolaget.

Miljörisker

Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. På grund av ändrad användning till bostadsändamål kan dock kraven för bolaget vara högre, vilket innebär att bolaget kan ha kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten på avsett sätt.

Finansiella risker

Kredit- och motpartsrisk

Genovas befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser eller att bolaget inte får betalt för de fastigheter som bolaget ingått avtal om försäljning av.

Ränterisk

Genovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är en av bolagets största kostnadsposter. Bolaget är exponerat mot ränterisk på det sättet att förändringar i ränteläget påverkar bolagets räntekostnad.

Finansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas på för bolaget oförmån-

liga villkor. Genovas verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långgivare och räntekostnader är en stor kostnadspost för bolaget. En del av Genovas verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom bolagets kontroll och det kan resultera i att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.

Finansiella åtaganden

Genova har ställt säkerheter och lämnat garantier för sina lån och en del av låneavtalen löper med finansiella åtaganden. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på kort sikt, när bolaget förvärvar fastigheter genom lån från externa långgivare. Om bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter realiserar av relevant kreditinstitut.

Värddeförändringar på bolagets fastigheter

Genova förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värddeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att bolaget skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter.

G. STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR



Micael Bile



Andreas Eneskjöld



Knut Ramel



Jan Björk

Styrelse

Micael Bile

Styrelseordförande sedan 2014

Född 1962. Grundare och styrelseordförande i Genova Property Group.

Erfarenhet: Grundare av Skeppsholmen fastighetsmäklari.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande eller styrelseledamot i flera av Koncernens dotterbolag. Styrelseledamot i Nordier Property Group AB, Nordier Property Advisors AB, Nordier Leasing & Development AB, Svealp Förvaltning AB (samt uppdrag i dotterbolag), Vashod Fastigheter 8 AB, Tranviks Udde AB, W Star AB samt Waldhole AB. Styrelsesuppleant i Svartrosen Invest AB, samt Vashod Holding AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 40 000 000 stamaktier samt 100 000 preferensaktier genom bolag.

Ej oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och majoritetsägare.

Andreas Eneskjöld

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1973. VD i Genova Property Group sedan 2014.

Erfarenhet: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm. Grundare, majoritetsägare och tidigare VD i Nordier Property Group AB.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Nordier Property Group AB, Nordier Property Advisors AB, Nordier Leasing & Development AB samt Vashod Fastigheter 8 AB. Styrelseledamot i flera av Koncernens dotterbolag samt i Holocen AB, Vashod Holding AB samt Svartrosen Invest AB. Styrelsesuppleant i Norrsund Securities AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 10 000 000 stamaktier samt 35 833 preferensaktier genom bolag. Aktieägare (genom bolag) i dotterbolagen Genova Gäshaga AB (12,5%), Genova Boländerna 9:11 (12,5%) AB samt Genova Knivsta Holding AB (12,5%).

Ej oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och majoritetsägare.

Knut Ramel

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1954.

Erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare Nordenchef för UBS. 20 års erfarenhet från Merrill Lynch & Co. Styrelseledamot i Tigran Technologies AB (publ) 2010–2011.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Löberöds Slott AB. Styrelseledamot och VD i K. Ramel Advice AB. Styrelseledamot i Fastighets AB Skepparhus, Senectus Flemmingsberg AB, Fastighets AB Riggenshus, Fastighets AB Orkesterdiket, Senectus Liljefors Torg AB, Fastighetsbolaget Majtälaren 5 AB, Tunk AB, Senectus Valla Gränd AB, Senectus Tollare AB, Advicem AB, Tunkhem AB samt Senectus Tollare Bostad AB. Styrelsesuppleant i Ebba Brahe Jewellery Stockholm AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 7 500 preferensaktier genom bolag.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och majoritetsägare.

Jan Björk

Styrelseledamot sedan 2015

Född 1965.

Erfarenhet: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm. Mer än 20 års erfarenhet från fastighetsmarknaden. Grundare och verkställande direktör på Redito. Tidigare investeringschef på Alecta Fastigheter och har tidigare innehaft flera seniora tjänster på Aberdeen Asset Management.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Redito AB (samt uppdrag i dotterbolag) och Trophi Fastighets AB (samt uppdrag i dotterbolag). Styrelseledamot i Tidon AB, Tenga AB, BREIM AB, Matias Fastighets 1 AB, Matias Fastighets 2 AB, Matias Fastighets 3 AB, Calco AB, Serena Properties AB (samt uppdrag i dotterbolag), Bostadsrättsföreningen Kneippen 1, Bostadsrättsföreningen Kneippen 2, Bostadsrättsföreningen Kneippen 3 och Bostadsrättsföreningen Kneippen 4. Styrelsesuppleant i Real Equity Nordic AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Inget.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och majoritetsägare.

Uppgifter om aktieinnehav per den 30 april 2016.



Andreas Eneskjöld

Michael Moschewitz

Björn Ljungdahl

Henrik Seidler

Anders Tengbom

Ledande befattningshavare

Andreas Eneskjöld

Koncernchef

Anställd sedan 2014.

Född 1973.

Andreas Eneskjöld är även styrelseledamot. Se avsnittet "Styrelse" föregående sida för förteckning över erfarenhet, övriga uppdrag samt aktieinnehav.

Michael Moschewitz

Finanschef

Anställd sedan 2014.

Född 1980.

Erfarenhet: Magisterexamen i ekonomi och finans samt juridikstudier, Stockholms universitet. Tidigare partner på Catella Corporate Finance och finanschef på Oscar Properties Holding AB (publ).

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i flera av koncernens dotterbolag samt styrelseledamot i MayNoo AB och Svenska Norrortsbolaget AB. Styrelsesuppleant i Fastighetsbolaget Täby Solliden 2 AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 20 000 preferensaktier genom bolag. Aktieägare i dotterbolagen Genova Viby AB (7%), Genova Aromatic Holding AB (7%), Genova Saltsjölund Holding AB (7%), Genova Rosendal Holding AB (7%), Genova 10 AB (7%), Genova Gåshaga AB (7%), Genova Boländerna 9:11 AB (7%) och Genova Knivsta Holding AB (7%).

Björn Ljungdahl

Ansvarig affärsutveckling

Anställd sedan 2013.

Född 1961.

Erfarenhet: Civilekonom från Stockholms universitet och Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare erfarenhet som affärsutvecklingschef för Skanska Sverige. Företagare och projektchef. 25 års erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Transacta AB. Styrelseledamot i Reforma AB samt LW Sverige AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 1 500 preferensaktier.

Henrik Seidler

Ansvarig förvaltningsfastigheter

Anställd sedan 2010.

Född 1981.

Erfarenhet: Magisterexamen i företagsekonomi med inriktning på fastigheter, Högskolan i Gävle och Stockholms universitet. Tidigare erfarenhet från fastighetstransaktioner från rollen som projektledare på Newsec Investment AB och Datscha AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i ett av koncernens dotterbolag. Styrelseledamot i Boo Gärd Invest AB samt Boo Gärd Förvaltnings AB. Styrelsesuppleant i Holocen AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 1 500 preferensaktier. Aktieägare i dotterbolaget Genova 4 AB (5%) och Genova Lillsåtra AB (1%) samt innehavare av teckningsoptioner i Genova Lillsåtra AB.

Anders Tengbom

Ansvarig nyproduktion

Anställd sedan 2015.

Född 1970.

Erfarenhet: Ingenjör. Arbetade tidigare som ansvarig för nyproduktion inom Oscar Properties Holding och innan dess på Folkhem Produktion där han under 13 år ansvarade för all nyproduktion.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Branta Stigen 8 Invest AB. Styrelsesuppleant i Mälarkajen Fastigheter AB och Ståltummen AB. Kommanditdelägare i Kommanditbolaget Riddaren, AB Roten & Co.

Aktieinnehav i Genova Property Group: 7 500 preferensaktier. Aktieägare i dotterbolagen Genova Aromatic Holding AB (5%), Genova Saltsjölund Holding AB (5%), Genova Rosendal Holding AB (5%) och Genova 10 AB (5%).

Aktiebaserade incitamentsprogram

Bolaget har inget aktierelaterat incitamentsprogram.

Revisor

Bolagets revisor är sedan 2008 Ernst & Young Aktiebolag med Per Karlsson som huvudansvarig revisor. Per Karlsson är medlem i FAR.

Uppgifter om aktieinnehav per den 30 april 2016.

Introduktion

Styrelsen för Genova Property AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 4 maj 2016 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Bolagsstyrningsrapporten har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen (även om det inte är ett formellt krav för bolaget att enligt denna lag presentera en bolagsstyrningsrapport) samt granskats av bolagets revisor.

Bolagsstyrningsrapporten ger en översikt av Genovas bolagsstyrningssystem inbegripandes styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering såvitt avser finansiell rapportering.

Svensk kod för bolagsstyrning

Genovas preferensaktier är sedan den 15 december 2015 noterade på Nasdaq First North Premier. Nasdaq First North Premier kräver inte att bolag vars aktier är noterade där tillämpar Koden. Emellertid rekommenderar Nasdaq First North Premier sedan den 1 januari 2016 att bolag som är noterade hos dem följer Koden. Av denna anledning har Genova i möjligaste mån sedan dess att preferensaktierna togs upp till handel tillämpat Koden. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se.

Syftet med Koden är att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Koden bygger på modellen "följ eller förklara", vilket innebär att ett bolag som tillämpar Koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden. Om bolaget finner att en viss regel inte passar med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter kan det välja en annan lösning än den Koden anvisar och i bolagsstyrningsrapporten redovisa detta samt vilken lösning bolaget istället valt samt motivera detta.

Bolaget noterar följande avvikelser från Koden.

- Bolaget har inte någon valberedning. Anledningen till detta är bolaget ägarstruktur med en huvudägare som ensam kontrollerar Bolaget, varför en valberedning ej synes motiverad. De uppgifter som enligt Koden faller på valberedningen har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet istället.
- Majoriteten av bolagets styrelseledamöter är inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Micael Bile och Andreas Eneskjöld är båda aktiva i bolaget. Detta följer av ägarstrukturen samt av att bolaget är relativt ungt. Inför årsstämman 2016 föreslås styrelsen utvidgas med en styrelseledamot som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt bolagets större aktieägare.

- Bolaget har inte inrättat något revisionsutskott eller beslutat att styrelsen ska fullgöra de uppgifter som ska utföras av ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen. Bolagets aktier är inte upptagna till handel på reglerad marknad och bolaget är därför inte skyldigt att ha ett revisionsutskott eller att besluta att styrelsen ska fullgöra ett sådant utskotts uppgifter. De uppgifter som enligt Koden ska utföras av ett revisionsutskott har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet istället.
- Bolaget har inte inrättat något ersättningsutskott. Bolaget har inte heller antagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget är inte noterat på reglerad marknad och därför inte skyldigt att upprätta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget avser inrätta ett ersättningsutskott efter årsstämman 2016. De uppgifter som enligt Koden ska utföras av ett ersättningsutskott samt hantering av ersättningsfrågor har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet istället.

Följsamhet mot gällande regelverk

Genova har inte vid något tillfälle gjort sig skyldigt till överträdelse av gällande börsregler eller av god praxis på aktiemarknaden, rapporterats av Nasdaq Stockholms Disciplinnämnd eller av Aktiemarknadsnämnden.

Aktier och aktieägare

Genova är ett avstämningsbolag, vilket innebär att bolagets aktiebok förs av Euroclear Sweden AB.

Aktiekapitalet i Genova uppgick per den 31 december 2015 till 518 000 kronor fördelat på 50 000 000 stamaktier och 1 800 000 preferensaktier, envar med ett kvotvärde om 0,01 kronor.

Stamaktierna ägs, genom bolag, av Micael Bile och Andreas Eneskjöld som äger 40 000 000 respektive 10 000 000 stamaktier, dessa äger även 100 000 respektive 30 000 preferensaktier.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor uppdelat på lägst 50 000 000 och högst 200 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två slag; stamaktier och preferensaktier. Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie och preferensaktier en tiondels röst per aktie. Enligt bolagsordningen får preferensaktiekvoten (som beräknad enligt bolagsordningen) inte komma att överstiga 0,45. Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Mer information om bolagets aktie och dess aktieägare återfinns på sidan 15 i den bolagsbeskrivning som upprättades med anledning av preferensaktiernas upptagande till handel på Nasdaq First North Premier. Bolagsbeskrivningen finns tillgänglig på Genovas hemsida www.genovapropertygroup.se.

Bolagsstyrningsstruktur

Inom Genova är ledning och kontroll fördelad mellan aktieägarna, verkställande direktör och ledningsgruppen. Aktiebolagslagen, bolagsordningen samt av Genova antagna interna instruktioner och regler styr funktionsfördelningen. Arbetsordning för styrelsen och instruktion för verkställande direktör är exempel på interna regler och instruktioner, dessa beskrivs nedan. Genovas bolagsordning finns att ladda ner på bolagets webbplats, www.genovapropertygroup.se.

Aktieägarnas inflytande utövas vid bolagsstämmor i Genova vid vilka de exempelvis beslutar om styrelsens sammansättning, ersättning till ledande befattningshavare och val av revisor.

Ytterst ansvarig för organisationen och förvaltningen av Genovas verksamhet är styrelsen.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Genovas organisation och förvaltningen av dess verksamhet. Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis av bolagets ledningsgrupp.

Verkställande direktör i Genova utses av styrelsen. Den verkställande direktören leder koncernens löpande verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och instruktionen för verkställande direktör.

Bolagsstämma

Allmänt

Genovas högsta beslutande organ är bolagsstämman. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag. Utöver nyss nämnda ärenden har aktieägarna möjlighet att få behandlat andra ärenden på bolagsstämman. Den aktieägare som vill få ett särskilt ärende behandlat vid stämman måste dock i god tid före stämman begära det hos styrelsen under den adress som meddelas på bolagets webbplats, www.genovapropertygroup.se.

Kallelse till bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet.

Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. I Genova finns inga begränsningar avseende utövande av rösträtt och aktieägare får således rösta för sitt fulla innehav. Aktieägarnas rättigheter kan endast förändras av bolagsstämma i enlighet med lag. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkelt majoritet och vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. För vissa beslut, såsom ändring av bolagsordningen eller emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, krävs dock beslut av en kvalificerad majoritet.

Bolaget har med hänsyn till ägarkretsen inte bedömt det motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk.

Extra bolagsstämma den 4 maj 2015

Den 4 maj 2015 höll Genova en extra bolagsstämma i bolagets lokaler i Stockholm. Vid stämman var samtliga aktier i bolaget representerade.

Den extra bolagsstämman fattade beslut om att bolaget skulle byta bolagskategori till publikt aktiebolag, om emission av 450 000 stamaktier samt om uppdelning av stamaktierna (aktiesplit) varvid det totala antalet stamaktier i bolaget kom att uppgå till 50 000 000 stamaktier.

Årsstämman den 26 juni 2015

Årsstämma i Genova hölls den 26 juni 2015 i Stockholm. Vid stämman var samtliga aktier i bolaget representerade. Årsstämman beslutade om:

- Fastställande av resultat- och balansräkningen enligt årsredovisning för räkenskapsåret 2014;
- Överföring av vinst om 39 000 000 kronor i ny räkning;
- att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för bolagets förvaltning under förgående räkenskapsår;
- om att styrelsearvode för tiden intill nästa årsstämma ska uppgå till 100 000 kronor per styrelseledamot med undantag för verkställande direktör som ska erhålla ersättning om 70 000 kronor i månaden samt tjänstebilsförmån;
- att styrelsen ska bestå av fyra ordinarie ledamöter;
- att omvälja Michel Bile och Andreas Eneskjöld till styrelseledamöter samt om nyval av Knut Ramel och Jan Björk; och
- att utse Michael Bile till styrelseordförande.

Extra bolagsstämma den 6 november 2015

Den 6 november 2015 höll Genova en extra bolagsstämma i bolagets lokaler i Stockholm. Vid stämman var samtliga bolagets aktier representerade.

Den extra bolagsstämman fattade beslut om ändring av bolagets bolagsordning, varvid den fick den lydelse som nu är gällande. Det fattades även beslut om nyemission av preferensaktier. Information om emissionen av preferensaktier finns tillgänglig på Genovas hemsida www.genovapropertygroup.se.

Valberedning

Genova är inte skyldigt att ha en valberedning och har därför valt att inte instifta en sådan. Se motivering ovan.

Styrelse

Uppgifter

Det ankommer på styrelsens att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelseordföranden leder styrelsearbetet. Styrelsen ska årligen hålla konstituerande sammanträde omedelbart efter årsstämman. Därutöver ska minst fem styrelsemöten hållas per år. Vid det konstituerande styrelsemötet utses bland annat styrelsens ordförande, bolagets firmateknare fastställs samt så fastställs styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen. På bolagets styrelsemöten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt vid behov fastighetstransaktioner, värdeutveckling av fastighetsbeståndet samt utvecklingsstadier av bolagets projekt. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov.

Styrelsesammanträden ska ske minst fem gånger per år och alltid avhållas i anslutning till avlämnande av finansiella rapporter, inklusive kvartalsrapporter. Vid varje styrelsemöte behandlas verkställande direktörs och övriga lednings rapport över

- verksamheten under den föregående perioden, inklusive prognos för innevarande räkenskapsår, eller längre period
- avvikelser mot budget och prognos; och
- finansiell rapportering; samt
- i förekommande fall delårsrapport.

Utöver de föregående nämnda ska styrelsen en gång per år behandla:

- fastställande av bokslutskommuniké;
- godkännande av årsredovisning med förslag till vinst-disposition;
- genomgång av revisionsrapport;
- rapport avseende större investeringar;
- antagande av budget för kommande år;
- utvärdering av verkställande direktören (vilket ska ske på styrelsesammanträde där den verkställande direktören inte deltar); och
- utvärdering av bolagets behov av internrevision.

Sammansättning

Genovas styrelse bestod under perioden 1 januari 2015 till och med årsstämman 2015 av de tre stämmevalda ledamöterna Micael Bile (ordförande), Andreas Eneskjöld och Michael Moschevitz. Årsstämman 26 juni 2015 omvalde Andreas Eneskjöld och Micael Bile. Vid stämman nyvaldes Jan Björk och Knut Ramel.

Styrelsens sammansättning, ersättningar samt närvaro under möten 1 januari–31 december 2015

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Närvaro styrelsemöten
Micael Bile	2011	70 000 per månad	6/6
Andreas Eneskjöld	2014	70 000 per månad	6/6
Michael Moschevitz ¹	2014	70 000 per månad	2/2
Jan Björk	2015	100 000 per år	6/6
Knut Ramel	2015	100 000 per år	6/6

1) Omvaldes ej vid årsstämma 26 juni 2015.

I avsnittet "Styrelse" på sidorna 34–35 redovisas varje styrelseledamöts födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Under 2015 hölls sex styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Micael Bile och Andreas Eneskjöld är inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare. Knut Ramel och Jan Björk är oberoende i förhållandet till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. Arbetsordningen beskriver styrelsens, styrelseordförandens och styrelseutskottens arbetsuppgifter samt innehåller bestämmelser för ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Arbetsordningen innehåller också bestämmelser för antalet styrelsemöten, dagordningar inför styrelsemöten samt andra riktlinjer för beslutsfattandet, den finansiella rapporteringen och bolagets revision och internrevision.

Styrelsens arbete under 2015

Styrelsens arbete bedrivs i första hand inom ramen för formella styrelsemöten. Därutöver upprätthålls en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör, styrelsens ordförande och ledningsgruppen i syfte att säkerställa att styrelsen får tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och att styrelsens beslut verkställs.

Styrelsen har under 2015 arbetat med befintligt fastighetsbestånd från 2014 samt genomfört förvärv av ytterligare fastigheter ibland annat i Nacka. Bolaget har under 2015 fått uthyrt i princip hela den yta som förvärvades i Sättra respektive i Kista under 2014. Genova har även utvidgat sin bostadsproduktion bland annat genom projektet Balenum i Gröndal där Genova bygger 135 bostäder varav 70 procent redan har sålts.

Styrelsen har även under 2015 arbetat med noteringen av preferensaktier utgivna av bolaget på Nasdaq First North Premier. Ansökan om notering skedde i november 2015 och godkändes i december 2015. Första handelsdag för aktierna var 15 december 2015.

Styrelsens utskott

Styrelsens har bedömt att det för närvarande inte finns behov av att inrätta utskott för hantering av frågor inom styrelsen.

Revision

Revisorn ska granska Genovas årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Revisor i Genova är sedan 2011 det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB. Huvudansvarig revisor är Per Karlsson, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Styrning och organisationsstruktur

Styrdokument

- finanspolicy
- informationspolicy
- insiderpolicy inklusive loggboksrutiner följs

Verkställande direktör

Genovas verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt av styrelsen antagna instruktioner för verkställande direktören och för finansiell rapportering. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för bland annat att bolagsordningen, direktiv från bolagsstämma, styrelsens arbetsordning och andra av styrelsen utfärdade riktlinjer och anvisningar efterlevs. Den verkställande direktören svarar vidare för att bolagets finanspolicy, informationspolicy och insiderpolicy inklusive loggboksrutiner följs. Verkställande direktör är även ansvarig för att den interna organisationen och kontrollen är ändamålsenlig.

Ytterligare information om verkställande direktör Andreas Eneskjöld redovisas på sidorna 34 under avsnitt "styrelse". Där finns information födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Inledning

Enligt aktiebolagslagen och Kodens svarar styrelsen för den interna kontrollen av bolaget. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 7.4 och avser bolagets finansiella rapportering.

Struktur för kontroll

Styrelsen för Genova har fastställt ett antal dokument för den finansiella rapporteringen. Bland dessa ingår styrelsens arbetsordning och instruktionen för den verkställande direktören. Dessa säkerställer löpande översyn. Primärt åvilar det dagliga arbetet för att upprätthålla kontroll verkställande direktör. Som framgått ovan behandlas vid varje styrelsemöte verkställande direktörs rapporter.

Riskbedömning

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker riskhantering samt möjligheter. Strukturen för riskhantering framgår av de styrdokument som antagits av Genova vilka är arbetsordning för styrelse, instruktion för verkställande direktör, finanspolicy samt informationspolicy. Riskhanteringen är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifieras avseende finansiell rapportering hanteras genom de kontrollaktiviteter som finns beskrivna i bland annat styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör, finanspolicy och informationspolicy. Kontrollaktiviteternas syfte är att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar görs är:

- Styrelsemöten
- Månadsrapporter upprättad bolagets verkställande direktör i enlighet med bolagets instruktion för rapportering av bolagets ekonomiska information
- Ledningsgruppsmöten
- Affärsområdesmöten

Genova utvecklar kontinuerligt sina kontrollaktiviteter i syfte att uppnå en så ändamålsenlig organisation som möjligt.

Information och kommunikation

Rutiner för Genovas informationsgivning är fastslagna i bolagets informationspolicy samt i instruktionen för den verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen. Rutinerna syftar till att säkerställa att extern och intern informationslämning sker i rätt tid, är korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig.

Den interna information som tas fram inom ramen för bolagets kontrollaktiviteter kommuniceras mellan styrelse, verkställande direktör samt ledning vilket skapar underlag för att fatta korrekta beslut.

Styrning och uppföljning

Kontinuerlig uppföljning sker genom att verkställande direktör upprättar månadsrapporter vilka ska innehålla information om bland annat resultaträkning för aktuell månad, ackumulerat resultat jämfört med budget och förgående år, budgeterad resultaträkning för helår jämfört med utfall för förgående år, likviditetsuppföljning mot budget och balansräkning för aktuell månad.

Behov av internrevision

De i det förgående beskrivna arbetet med intern kontroll avseende finansiell rapportering medför sammantaget att styrelsen inte anser det motiverat att ha en särskild funktion för internrevision.

Ersättningar till styrelse, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen och verkställande direktör

Vid årsstämman den 26 juni 2015 beslutades att styrelsearvodet skall utgå med

100 000 kronor per år till styrelseledamöter, dock undantaget styrelseledamot som även tjänstgör som verkställande direktör och arbetande styrelseordförande som erhåller en ersättning om 70 000 kronor i månaden och även har tjänstebil. Arvodet till revisorerna utgår enligt löpande räkning Styrelsearvode till två av styrelsens medlemmar har betalats till bolag i enlighet med avtal träffade mellan dem och bolaget, vilket är kostnadsneutralt för bolaget.

G. AKTIER OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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 årets slut 472 preferensaktieägare. Sista betalkurs för preferensaktien uppgick den 31 december 2015 till 108 kr.

Per den 31 december 2015 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 51 800 000, varav 50 000 000 aktier utgjordes av stamaktier och 1 800 000 aktier utgjordes av preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämman. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som delas ut kvartalsvis. Från och med den 1 januari 2016 utbetalas utdelning på preferensaktierna med totalt 10,50 kronor per år uppdelat på fyra kvartalsvisa utbetalningar varvid 2,62 kronor ska utbetalas under kalenderårets första och tredje kvartal och 2,63 kronor ska utbetalas under kalenderårets andra och fjärde kvartal. Avstämningsdagar för de återstående kvartalsvisa utbetalningarna under 2016 är 20 maj, 20 augusti respektive 20 november. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning

Emission av preferensaktier och notering

I november 2015 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 ökades 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.

Den 15 december 2015 noterades Genova Property Groups preferensaktie på Nasdaq First North Premier under kortnamnet GPG PREF. I syfte att uppnå det spridningskrav som ställs på bolag på Nasdaq First North Premier genomfördes inför noteringen en försäljning av 100 000 befintliga preferensaktier till en köpeskilling av 10 Mkr. Genom erbjudandet tillfördes bolaget cirka 1 000 nya preferensaktieägare.

Utdelningspolicy

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

Ägarfördelning per den 31 december 2015

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	100 000	77,41	79,73
Andreas Eneskjöld (via bolag)	10 000 000	30 000	19,37	19,94
JRS Asset Management	0	289 600	0,56	0,06
Danske Capital Sverige	0	175 000	0,34	0,03
Swedbank Robur Fonder	0	175 000	0,34	0,03
M2 Capital Management AB	0	100 000	0,19	0,02
UBS Switzerland/Clients account	0	80 000	0,15	0,02
Nordnet pensionsförsäkring	0	63 079	0,12	0,01
Mijesi aktiebolag	0	60 000	0,12	0,01
Ernström & Co AB	0	50 000	0,10	0,01
Övriga	0	677 321	1,30	0,14
Total	50 000 000	1 800 000	100	100

FINANSIELL INFORMATION

- 43 Förvaltningsberättelse
- 48 Koncernens rapport över totalresultat
- 49 Koncernens balansräkning
- 51 Koncernens rapport över förändring i eget kapital
- 52 Koncernens rapport över kassaflöden
- 53 Moderbolagets rapport över totalresultat
- 54 Moderbolagets balansräkning
- 55 Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital
- 56 Moderbolagets rapport över kassaflöden
- 57 Redovisningsprinciper samt noter
- 84 Revisionsberättelse
- 85 Definitioner
- 86 Information till aktieägare
- 87 Kontakt



G FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Genova Property Group AB (publ), organisationsnummer 556864-8116, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2015. Genova Property Group AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Genova Property Group AB tillsammans med dess helägda dotterbolag benämns även Genova eller koncernen.

Allmänt om verksamheten

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 1 377 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.

Organisation och medarbetare

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under året till 13 varav 5 är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning. För mer information om organisationen och ledande befattningshavare se not 8.

Bolagsstyrning

Styrning, ledning och kontroll av Genova Property Group fördelas mellan aktieägarna, styrelsen, den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen samt interna regler och föreskrifter. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö finns inom Genova interna styrdokument som anger riktlinjer för ansvarsfördelning och delegering, såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attestordning samt andra styrdokument.

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 årets slut 472 preferensaktieägare. Per den 31 december 2015 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 51 800 000, varav 50 000 000 aktier utgjordes av stamaktier och 1 800 000 aktier utgjordes av preferensaktier. Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som delas ut kvartalsvis.

Ägarfördelning per den 31 december 2015

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	100 000	77,41	79,73
Andreas Eneskjöld (via bolag)	10 000 000	30 000	19,37	19,94
JRS Asset Management AB	0	289 600	0,56	0,06
Danske Capital Sverige AB	0	175 000	0,34	0,03
Swedbank Robur Fonder	0	175 000	0,34	0,03
M2 Capital Management AB	0	100 000	0,19	0,02
UBS Switzerland/Clients account	0	80 000	0,15	0,02
Nordnet pensionsförsäkring AB	0	63 079	0,12	0,01
Mijesi aktiebolag	0	60 000	0,12	0,01
Ernström & Co AB	0	50 000	0,10	0,01
Övriga	0	677 321	1,30	0,14
Total	50 000 000	1 800 000	100	100

Viktiga händelser under 2015

Första kvartalet

- Under 2014 och första kvartalet 2015 förstärkte Genova sin organisation med ny kompetens, såväl ledande befattningshavare som specialister inom fastighetsförvaltning och produktion.

Andra kvartalet

- I april förvärvades utestående 49,9 procent av aktierna i Genova Retail AB med sex handelsfastigheter med Coop som hyresgäst i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 141 Mkr.
- I maj förvärvades fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala med bland annat Gallerix huvudkontor till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 32 Mkr.
- Framgångsrika uthyrningar i Lillsätra och Kista om cirka 9 000 kvm.
- Bostadsprojektet Balneum i Gröndal i Stockholm med 135 bostäder tillträdde och försäljningen påbörjades.
- Försäljning av 79 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om 360 mkr.

Tredje kvartalet

- I juli förvärvades tre kommersiella fastigheter på Gåshaga, Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 122 Mkr med en uthyrbar area om cirka 12 500 kvm samt cirka 50 000 kvm mark.
- I september förvärvades och tillträdde fastigheten Knivsta Vrå 1:392 med 6 049 kvm detaljplanelagd mark för uppförande av äldreboende.
- Försäljning av ytterligare 25 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om 111 Mkr.

Fjärde kvartalet

- I december förvärvades två kommersiella fastigheter i Nacka, varav den ena planeras att utvecklas till bostäder.
- Försäljning av totalt 148 bostäder för 2015 till ett totalt underliggande försäljningsvärde om 664 Mkr.
- Kapitalanskaffning genom en emission av preferensaktier till institutionella och privata investerare genomfördes vilket tillförde Genova 180 Mkr före transaktionskostnader.
- Notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Premier.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

Resultat

Koncernens intäkter uppgick under helåret till 136,1 Mkr (91,8). Ökningen härrör sig främst från försäljning i pågående bostadsprojekt om totalt 76,1 Mkr (48,8) avseende framförallt projekten Balneum och Storsjö Strand. Hyresintäkterna uppgick till 55,7 Mkr (36,6) och ökningen är framförallt hänförlig till förvärv samt stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj.

Koncernens kostnader uppgick under helåret till –52,9 Mkr (–34,4) och är främst hänförliga till förvaltningsfastigheterna, personal samt övriga externa kostnader. Fastighetskostnader uppgick till –17,4 Mkr (–10,8) där ökningen framförallt är hänförlig till förvärv. Övriga externa kostnader uppgick till –23,1 Mkr (–13,3) där ökningen hänförs till att bolaget flyttat till nya större lokaler, anställt mer personal samt genomfört en notering av preferensaktier vilket inneburit att ett stort förberedande legalt, skattemässigt samt finansiellt arbete genomförts med stöd av externa konsulter. Övriga externa kostnader bedöms bli väsentligt lägre under 2016.

Koncernens rörelseresultat uppgick under helåret till 145,3 Mkr (299,7). I rörelseresultatet inkluderas värdeförändringar från förvaltningsfastigheter, vilka uppgick till

62,2 Mkr (242,4). Exklusive värdeförändringar noteras ett starkt resultat jämfört med 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.

Koncernens finansiella intäkter uppgick under 2015 till 0,8 Mkr (1,4). Koncernens finansiella kostnader uppgick under helåret till –13,3 Mkr (–15,0) och hänförs till ett förändrat ränteläge men även att koncernen under tredje kvartalet 2014 refinansierade hela kreditportföljen vilket förbättrade koncernens finansiella villkor. De finansiella kostnaderna ska ses i förhållande till att de räntebärande skulderna ökade från 403 Mkr till 783 Mkr under året.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –202,2 Mkr (73,6), samtidigt som kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med –190,4 Mkr (–181,6). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 520,4 Mkr (117,9) och hänförs till förvärvet av Gröndal, Uppsala Boländerna, Gåshaga, refinansiering av fastigheterna i Lillsätra och Kista samt emission av preferensaktier om 180 Mkr före transaktionskostnader. Sammantaget ökade likvida medel från 12,0 Mkr till 139,9 Mkr. Total tillgänglig likviditet inkluderat checkkredit uppgick till 177,7 Mkr och i det ingår en outnyttjad checkkredit om 37,8 Mkr.

Översikt resultat och ställning

NYCKELTAL	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31	2013-01-01– 2013-12-31	2012-01-01– 2012-12-31	2011-01-01– 2011-12-31
Tkr	IFRS	IFRS	IFRS	BFN	BFN
Hyresintäkter	55 667	36 649	26 623	26 064	21 096
Resultat från fastighetsförsäljning	76 100	48 418	13 061	–	112 170
Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter	62 202	242 381	36 782	–	–
Rörelseresultat	145 393	299 710	53 311	13 075	3 745
Periodens resultat	131 087	251 887	35 714	94 931	85 978
Finansiell ställning					
Balansomslutning	1 801 540	1 059 168	622 229	501 600	576 481
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 126 581	873 700	456 173	364 506	i.u.
Eget kapital	714 886	456 841	239 111	203 017	169 819
Räntebärande skulder till kreditinstitut	784 986	442 025	289 792	244 998	320 010
Soliditet, %	39,7	43,1	38,4	40,5	29,5
Belåningsgrad fastigheter, %	57,0	45,5	60,0	64,7	i.u.
Uthyrbar yta, kvm	80 088	64 165	33 897	25 202	i.u.
Resultat per stamaktie, kr	2,60	428	53	i.u.	i.u.
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000	50 000	i.u.	i.u.
Genomsnittligt antal stamaktier	49 583 333	50 000 000	50 000	i.u.	i.u.
Antal utestående preferensaktier	1 800 000	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.

Finansiering och likviditet

Genova bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2015 till 715 Mkr (457) och soliditeten till 40 procent (43). Den genomsnittliga belåningsgraden i koncernens befintliga förvaltningsfastigheter och projekt uppgick till 57 procent (46).

Räntebärande skulder

Värdet på koncernens fastigheter uppgick per den 31 december 2015 till cirka 1 377 Mkr fördelat på förvaltningsfastigheter om cirka 1 127 Mkr samt projektfastigheter om cirka 250 Mkr. Koncernen hade per den 31 december 2015 räntebärande skulder till kreditinstitut hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 783 Mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 57 procent. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,1 procent per den 31 december 2015 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 40 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per den 31 december 2015 till 3,1 år. Kreditförfallostrukturen framgår av tabellen på nästa sida. Vid periodens utgång hade koncernen inga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga räntebärande skulder till kreditinstitut låg mot 3 månaders Stibor.

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 31 december 2015 uppgick till 783 Mkr (403) 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. Efter periodens utgång har koncernen sett över sin långfristiga finansiering samt omstrukturerat befintlig facilitet till delvis revolverande för att hantera överlikviditet på ett mer kapitaleffektivt sätt. Planen är att förlänga kapitalbindning ytterligare på cirka 550 Mkr av befintliga kreditfaciliteter.

Finanspolicy

Koncernens soliditet ska uppgå till lägst 35 procent. Genova kan dock tillåta att soliditeten understiger 35 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt. Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Genova är att minimera ränte- och upplåningsrisker. Genovas ekonomiavdelning ansvarar för bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse. Ekonomiavdelningen fastställer ramar för hur såväl koncernens kort- respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas och vilka risker som ska tillåtas. Genova utgår från målet att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag, vilka finansieras eller säkerställs individuellt i respektive bolag. Målet innebär vidare att inga lån ska lämnas och ingen säkerhet ställas, mellan och för, olika individuella bolagen. Härigenom minimeras risken att eventuella problem i ett specifikt bolag påverkar övriga bolag i koncernen negativt. Genova har som mål att gruppens lånefinansiering ska ske med hjälp av minst två banker. Per idag har Genova säkerställt långsiktig finansiering från fyra svenska banker och diskussioner pågår med ytterligare banker för att diversifiera finansieringsstrukturen.

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 på sidorna 32–33.

Miljöarbete

Hållbarhetsaspekten i Genovas verksamhet är viktig för att skapa en långsiktigt attraktiv och resurssnål fastighetportfölj som möter kraven från bostadsköpare och hyresgäster, inte minst i samhällsfastigheter. Genovas mål är att bygga fastigheter som är energieffektiva, har god inomhusmiljö med sunda materialval som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela dess livstid. Fastigheterna ska erbjuda en säker, trygg och hälsosam miljö för dem som bor och arbetar i lokaler och bostäder, vilket i hög grad styrs av lagar och regler. Att arbeta med detta metodiskt och enligt goda rutiner är en central del i Genovas fastighetsutveckling och produktion.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Genova har under första kvartalet 2016 genomfört ett flertal framgångsrika uthyrningar i Sundsvall, Uppsala och Stockholm om cirka 6 300 kvm till ett totalt årligt hyresvärde om cirka 5 Mkr.
- Genova avtalade under mars om att förvärva två kommersiella fastigheter strategiskt belägna i Norrtälje från Kungsleden AB till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 65 Mkr. Tillträde är planerat till den 1 juli 2016.
- Genova har även förvärvat och tillträtt en centralt belägen fastighet i Palma, Mallorca till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 30 Mkr. Fastigheten är på cirka 2 000 kvm och avsikten är att utveckla ett hotell alternativt uppföra bostäder.
- Efter periodens utgång har koncernen sett över sin långfristiga finansiering samt omstrukturerat befintlig facilitet till delvis revolverande för att hantera överlikviditet på ett mer kapitaleffektivt sätt. Planen är att ytterligare förlänga kapitalbindning på cirka 550 Mkr av befintliga kreditfaciliteter.

Framtida utveckling

Koncernen förväntas även fortsättningsvis förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter samt utveckla attraktiva bostads- och hyresrätter. Vidare ska arbetet med att utveckla bolagets verksamhet inom Samhällsfastigheter fortgå och fokus är i regionen kring Stockholm och Uppsala.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (heltal kronor):

Balanserad vinst	52 024 529
Överkursfond	175 500 610
Årets förlust	-2 697 449
	223 827 690
Disponeras så att	
Stamaktien: 0,18 kr per aktie i utdelning	9 000 000
Preferensaktien: 10,50 kr per aktie i utdelning	18 900 000
I ny räkning överförs	195 927 690
	223 827 690

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,18 kr per stamaktie i utdelning, samt 10,50 kr per preferensaktie i utdelning, att delas ut kvartalsvis. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen den 20 augusti 2016, den 20 november 2016, den 20 februari 2017 och den 20 maj 2017.

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen till 27 900 000 kronor.

Utdelningsförslagets försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens eget kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer. Där inte annat anges är samtliga belopp i de efterföljande finansiella rapporterna angivna i tusentals kronor (Tkr).



Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hysesintäkter	5	55 667	36 649
Resultat av fastighetsförsäljning	29	76 100	48 418
Övriga rörelseintäkter	6	4 297	6 703
Summa rörelsens intäkter		136 065	91 770
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-17 424	-10 857
Övriga externa kostnader	7	-23 122	-13 313
Personalkostnader	8	-11 711	-10 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-617	-162
Summa rörelsens kostnader		-52 874	-34 441
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	62 202	242 381
Rörelseresultat		145 393	299 710
Finansiella intäkter	9	787	1 391
Finansiella kostnader	9	-13 297	-15 026
Resultat från finansiella poster		-12 510	-13 635
Resultat före skatt		132 882	286 075
Inkomstskatt	10	-1 796	-34 188
Årets resultat		131 087	251 887
Övrigt totalresultat för året		-	-
Årets totalresultat		131 087	251 887
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		128 695	214 244
Innehav utan bestämmande inflytande		2 391	37 643
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		128 695	214 244
Innehav utan bestämmande inflytande		2 391	37 643
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		2,60	428

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningsstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 119 134	867 772
Pågående nyanläggningar	12	7 447	5 928
Inventarier	13	3 307	1 558
Uppskjutna skattefordringar	10	37 900	15 678
Onoterade aktier	16	1 352	1 232
Andelar i intressebolag	24	25	–
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	32	65 100	–
Övriga långfristiga fordringar	14	9 998	12 844
Summa anläggningsstillgångar		1 244 262	905 012
Omsättningsstillgångar			
Projekteringsfastigheter	33	250 577	–
Hysesfordringar och kundfordringar	15	42 473	3 792
Övriga fordringar	17	122 637	134 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 728	3 666
Likvida medel	30	139 862	11 963
Summa omsättningsstillgångar		557 278	154 156
SUMMA TILLGÅNGAR		1 801 540	1 059 168

Koncernens balansräkning, forts.

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	19		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital		518	50
Övrigt tillskjutet kapital		185 496	10 995
Balanserat resultat inklusive årets resultat		521 668	388 042
Innehav utan bestämmande inflytande		7 204	57 754
Summa eget kapital		714 886	456 841
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	20	772 243	397 255
Övriga långfristiga skulder	21	42 606	7 048
Uppskjutna skatteskulder	10	115 341	102 009
Summa långfristiga skulder		930 190	506 312
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	20	10 559	5 944
Checkräkningskredit	20	2 184	38 826
Leverantörsskulder	3	23 503	9 626
Aktuella skatteskulder		956	832
Övriga skulder	22	67 507	27 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	51 753	13 188
Summa kortfristiga skulder		156 463	96 015
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 801 540	1 059 168
Ställda säkerheter	26	1 132 526	571 259
Eventualförpliktelser	26	76 000	120 852

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat			
Ingående balans per 2014-01-01	100	10 995	193 748	204 843	34 268	239 111
Totalresultat						
Årets resultat			214 244	214 244	37 643	251 887
Övrigt totalresultat						
Summa Totalresultat			214 244	214 244	37 643	251 887
Transaktioner med aktieägare						
Koncernintern omstrukturering	-50		50			
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-157	-157
Utdelning			-20 000	-20 000	-14 000	-34 000
Summa Transaktioner med aktieägare	-50		-19 950	-20 000	-14 157	-34 157
Utgående balans per 2014-12-31	50	10 995	388 041	399 087	57 754	456 841
Ingående balans per 2015-01-01	50	10 995	388 041	399 087	57 754	456 841
Totalresultat						
Årets resultat			128 695	128 695	2 391	131 087
Övrigt totalresultat						
Summa Totalresultat			128 695	128 695	2 391	131 087
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			4 933	4 933	-47 112	-42 179
Utdelning					-5 830	-5 830
Nyemission	468	179 982		180 450		180 450
Emissionskostnader		-5 481		-5 481		-5 481
Summa Transaktioner med aktieägare	468	174 501	4 933	179 902	-52 942	126 957
Utgående balans per 2015-12-31	518	185 496	521 669	707 684	7 204	714 886



Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		145 393	299 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
– Återläggning av avskrivningar		629	162
– Övriga poster ej kassapåverkande	25	-138 302	-241 160
Erhållen ränta		787	1 391
Erlagd ränta		-11 124	-13 827
Betald skatt		-10 562	957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-13 179	47 233
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring exploaterings- och projekteringsfastigheter		-250 577	–
Förändring kundfordringar		-38 681	-1 141
Förändring rörelsefordringar		24 792	8 944
Förändring leverantörsskulder		13 866	–
Förändring rörelseskulder		61 654	18 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-202 125	73 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-190 678	-176 367
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–	-60
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 378	-776
Ökning av finansiella anläggningstillgångar		-645	-4 386
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		3 346	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-190 355	-181 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		174 922	–
Förändring av checkräkningskredit		-36 642	26 919
Upptagna lån		438 584	403 025
Amortering av lån		-23 423	-277 885
Lämnad utdelning		–	-34 157
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande		-33 062	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		520 379	117 902
Periodens kassaflöde		127 899	9 961
Likvida medel vid periodens början		11 963	2 002
Likvida medel vid periodens slut		139 862	11 963

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Summa rörelsens intäkter		-	-
Övriga externa kostnader		-1	-
Summa rörelsens kostnader		-1	-
Rörelseresultat		-1	-
Resultat från andelar i koncernföretag		-	39 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3	-
Resultat från finansiella poster		-3	39 000
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-5 000	-
Resultat före skatt		-5 004	39 000
Uppskjuten skatt	10	2 307	-
Årets resultat		-2 697	39 000
Övrigt totalresultat för året		-	-
Årets resultat		-2 697	39 000



Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	13 383	13 125
Uppskjutna skattefordringar	10	2 307	–
Fordringar hos koncernföretag	31	94 249	39 050
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 939	52 175
Summa anläggningstillgångar		109 939	52 175
Likvida medel	30	114 407	–
Summa omsättningstillgångar		114 407	–39 050
SUMMA TILLGÅNGAR		224 346	52 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	19		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		518	50
Summa bundet eget kapital		518	50
Fritt eget kapital			
Överkursfond		174 501	–
Balanserat resultat		52 025	13 025
Årets resultat		–2 697	39 000
Summa fritt eget kapital		223 828	52 025
Summa eget kapital		224 346	52 075
Skulder till koncernbolag		–	100
Summa kortfristiga skulder		–	100
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		224 346	52 175
Ställda säkerheter			
Eventualförbindelser	26	Inga 860 459	Inga 562 852

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Not	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 2014-01-01		50				50
Totalresultat:						
Årets resultat					39 000	39 000
Övrigt totalresultat						
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
		50				50
Ingående balans per 2015-01-01		50		13 025	39 000	52 075
Omföring i ny räkning				39 000	-39 000	
Totalresultat:						
Årets resultat					-2 697	-2 697
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat					-2 697	-2 697
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission		468	179 982			180 450
Emissionskostnader			-5 481			-5 481
Summa transaktioner med aktieägare		468	174 501			174 969
Utgående balans per 2015-12-31		518	174 501	52 025	-2 697	224 346



Moderbolagets rapport över kassaflöden

Tkr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1	-
Erlagd ränta		-3	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga skulder		-100	-
Summa förändringar i rörelsekapital			
		-104	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		-104	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Ökning finansiella anläggningstillgångar		-60 459	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		174 970	-
Periodens kassaflöde			
		114 407	-
Likvida medel vid periodens början		-	-
Likvida medel vid periodens slut			
		114 407	-

Redovisningsprinciper samt noter

NOT 01

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernårsredovisning omfattar det svenska moderbolaget Genova Property Group AB, organisationsnummer 556864-8116, och dess dotterbolag, nedan benämnt "Genova" eller koncernen. Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning samt produktion av bostadsrätter.

Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Jakobsbergsgatan 7, 111 44 Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (Tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Styrelsen har den 4 maj 2016 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 27 maj 2016.

NOT 02

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Genova har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Utöver detta har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av förvaltningsfastigheter, vilka värderats till verkligt värde.

Att upprätta rapporter i överrensstämmelse med IFRS kräver användning av viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Utöver detta krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. För de områden som innefattar en hög grad av bedömning som är komplexa, eller där antaganden och uppskattningar har gjorts av väsentlig betydelse för koncernen, har information lämnats om detta i not 4.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som pre-

senteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Fr.o.m. 1 januari 2015 tillämpas IFRIC 21 Avgifter. 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.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ett antal nya och ändrade IFRS har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Inga av de övriga nya standarder, ändrade standarder eller IFRIC-tolkningar som har publicerats förväntas ha någon påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

I anslutning till balansdagen har följande nya standarder, ändringar och omarbetningar av befintliga standarder publicerats:

- IFRS 9 Financial instruments (förväntas godkännas av EU under första halvåret 2016)
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (förväntas godkännas av EU under Q2 2016)
- IFRS 16 Leases (datum för godkännande av EU ej känt)
- IAS 19 Ersättningar till anställda – ändring (godkänd av EU)
- Årliga förbättringar 2010–2012 (godkänd av EU)
- Årliga förbättringar 2012–2014 (godkänd av EU)
- IFRS 10 Koncernredovisning och IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures – ändring (datum för godkännande av EU ej känt)

IFRS 9 "Financial instruments"

Standarden omfattar redovisning av finansiella tillgångar och skulder och ersätter IAS 39 "Finansiella Instrument". I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför andra kategorier än de som finns i IAS 39. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar. Syftet med den nya modellen är bland annat att kreditförluster ska redovisas tidigare än under IAS 39. För finansiella skulder överensstämmer IFRS 9 i stort med IAS 39. Standarden träder i kraft den 1 januari 2018, men är ännu inte godkänd av EU. Det finns inte heller något beslut om när standarden kommer att tillämpas av koncernen och moderbolaget. Under året kommer en utredning påbörjas för att utreda hur standarden kommer att påverka de finansiella rapporterna för koncernen och moderbolaget.

IFRS 15 "Revenue from Contracts with Customers"

IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Standarden bygger på principen att en intäkt ska redovisas när en utlovad vara eller tjänst överförs till kund, det vill säga när kunde erhållit kontroll över denna. Detta kan ske över tid eller vid en specifik tidpunkt. IFRS 15 träder i kraft för räkenskapsår som inleds 1 januari 2018 eller senare. EU har ännu inte godkänt standarden och det finns inget beslut om när eller hur standarden kommer att tillämpas. Under året kommer en utredning påbörjas för att utreda hur standarden kommer att påverka de finansiella rapporterna för koncernen och moderbolaget.

IFRS 16 "Leases"

IFRS 16 ersätter IAS 17 från och med januari 2019. Än så länge finns ingen information om när EU kommer godkänna standarden, varför inget beslut finns om när eller hur standarden kommer att tillämpas. Någon utvärdering av effekterna av standarden har ännu inte påbörjats.

"Årliga förbättringar 2010–2012"

Koncernen berörs av ändringen av IFRS 8 Rörelsesegment, vilken kommer tillämpas från och med den 1 januari 2016.

"Årliga förbättringar 2012–2014"

Koncernen berörs av ändringen av IAS 34 Delårsrapportering, vilken kommer tillämpas från och med den 1 januari 2016. Ändringen innebär krav på hänvisning från de finansiella rapporterna (noterna) till den plats där information som lämnas på annan plats finns.

IFRS 10 "Koncernredovisning" och IAS 28 "Innehav i intresseföretag och joint ventures" – ändring

Ändringar av IFRS 10 och IAS 28 klargör hur ett moderbolag ska redovisa en transaktion där kontroll över ett dotterföretag vars verksamhet inte utgör en rörelse förlorats genom försäljning till ett intresseföretag eller joint venture som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det är osäkert när ändringen kommer träda i kraft och koncernen har inte utvärderat effekterna av denna ändring.

2.2 KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernens ädrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av Koncernens principer.

Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Som högste verkställande beslutsfattare i det här sammanhanget har koncernen identifierat koncernens VD.

Genovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per två rörelsesegment som innefattar Förvaltningsfastigheter, inkluderat Samhällsfastigheter, samt Bostadsprodukter.

tion. Dessa segment särredovisas i resultaträkningen samt balansräkning under Förvaltningsfastigheter respektive Projektfastigheter.

Förvaltningsfastigheter, inklusive Samhällsfastigheter, följs upp månadsvis utifrån bedömd intjäning som resultatmätt och Bostadsproduktion följs upp månadsvis utifrån bedömd projektvinst och marginal som resultatmätt.

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

IFRS 3 innebär att verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella kvarstående minoritetsägare i den förvärvade verksamheten. Identifierbara tillgångar och skulder innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i resultaträkningen.

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften istället på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen. Ytterligare en skillnad är att transaktionsutgifter redovisas som en del av anskaffningsutgiften i ett tillgångsförvärv.

Se även not 4 som behandlar kritiska bedömningar och uppskattningar vid tillämpning av Genovas redovisningsprinciper, där fråga om rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utvecklas.

Transaktioner med minoritetsaktieägare (aktieägare utan bestämmande inflytande)

Koncernen redovisar transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från aktieägare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinst och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

2.3 INVENTARIER

Alla inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Inventarier 5 år

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkter och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelseintäkter respektive Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

2.4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. I det fall en fastighet förvärvas med flera möjliga användningsområden och där alternativet är att generera hyresintäkter och värdestegringar eller användas för exploatering av bostadsrätter, klassificeras innehavet initialt som förvaltningsfastighet. Se beskrivning av redovisning av projekteringsfastigheter under stycke 2.15 Intäktsredovisning.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter i samband med varje kvartalsbokslut. Två gånger om året görs externa värderingar, annars interna värderingar. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad rapport, med avdrag för försäljningskostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

2.5 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar och sådana immateriella tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella och immateriella anläggningstillgångar, som tidigare har skrivits ner, görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.6 FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna innehav av onoterade aktier, likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Innehav av onoterade aktier är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. Dessa tillgångar värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar i övrigt totalresultat som ackumuleras i en särskild komponent i eget kapital. De onoterade innehaven har värderats till anskaffningsvärde på grund av att verkliga värden inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. I kategorin lånefordringar och kundfordringar redovisas kundfordringar, övriga fordringar respektive andra långfristiga fordringar i balansräkningen. Även likvida medel ingår i denna kategori. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen under raden Övriga externa kostnader.

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning (omfattar posterna upplåning från kreditinstitut samt övriga långfristig upplåning i balansräkningen) och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder, se beskrivning av redovisningsprinciper i avsnitt 2.10 och 2.11 nedan.

Allmänna principer

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen – det datum då Koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången eller skulden. Finansiella tillgångar och skulder redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och Koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Innehav av onoterade aktier redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde.

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar, såsom upphörande av en aktiv marknad eller att det inte är troligt att gäldenären kan uppfylla sina åtagande.

2.7 KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Kundfordringar och övriga fordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning av kundfordringar och övriga fordringar görs när det finns objektiva bevis för att Koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 60 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i posten övriga externa kostnader i resultaträkningen.

Redovisat värde för kundfordringar och övriga fordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

2.8 KASSAFLÖDE

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfalldag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit

redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder. Genova har enbart banktillgodohavanden i nuläget. In- och utbetalningar redovisas i rapport över kassaflöden som är upprättad i enlighet med den indirekta metoden.

2.9 AKTIEKAPITAL OCH BERÄKNING RESULTAT PER AKTIE

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Kostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Emissionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori Övrigt tillskjutet kapital.

Preferensaktier klassificeras som eget kapital. Kostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Emissionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori Övrigt tillskjutet kapital

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under året.

2.10 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

2.11 UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

2.12 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige, f.n. 22 procent, där moderbolagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden

som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av Koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

2.13 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. För närvarande finns inga incitaments- eller bonusprogram inom koncernen.

Pensionsförpliktelser

Koncernföretagen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de uppstår. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd anställning sagts upp av Genova Fastigheter före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

2.14 AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelse-förluster.

2.15 INTÄKTSREDOVISNING

Genova erhåller intäkter från uthyrning av förvaltningsfastigheter, projektutveckling av bostadsrätter till bostadsrättsföreningar samt försäljning av fastigheter.

Hyresintäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att eventuella hyresrabatter periodiseras över avtalets löptid. I hyran ingår även debiterad fastighetsskatt, driftskostnader samt andra kostnader.

Resultat av fastighetsförsäljning

Försäljning av förvaltningsfastigheter och mark redovisas på tillträdesdagen, enligt principerna om försäljning av vara, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Resultat av markförsäljning i samband med byggnation av bostadsrätter medtas i redovisningen av hela bostadsprojektet.

Intäkter och resultat från projekteringsfastigheter

Genovas utveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att ett entreprenadavtal ingås med en bostadsrättsförening som beställare. Koncernen redovisar intäkten successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter. Koncernen behåller vid flertalet entreprenadavtal ett åtagande att förvärva osålda bostadsrätter, vilket resulterar i en obetald del av total köpeskilling. Den obetalda delen redovisas som upparbetade men ej fakturerade intäkter.

Redovisade intäkter baserar sig på färdigställandegrad och på en försäljningsgrad, där försäljningsgrad utgörs av antalet sålda lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare och där en deposition erlagts. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Färdigställandegraden fastställs utifrån nedlagda kostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.16 LEASING

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Genova redovisar samtliga leasingkontrakt som operationella leasingkontrakt.

2.17 UTDELNINGAR

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

2.18 PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Projekteringsfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar. Produktionskostnader innefattar såväl direkta kostnader som skäligen andel av indirekta kostnader samt räntekostnader.

2.19 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. RFR 2 anger undantag från och tillägg till de av IASB utgivna standarder samt av IFRIC utgivna uttalanden. Undantagen och tilläggen ska tillämpas från det datum då den juridiska personen i sin koncernredovisning tillämpar angiven standard eller uttalande.

Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiell riskhantering

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som Genovakoncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Notan ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

Moderbolaget innehar i nuläget endast andelar i koncernföretag och koncernmellanhavanden. Nedan beskrivning tar således i sikte på koncernen som helhet.

Riskhanteringen sköts av finanschefen i samråd med styrelsen. Finanschefen identifierar och utvärderar finansiella risker.

3.2 FINANSIERINGSRISK – LIKVIDITETSRIK

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bland annat att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att för-

dröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader – på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. I det fall en sådan situation uppstår, där Genova inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kunna uppstå.

Per den 31 december 2015 har koncernen en likviditet om 139 862 Tkr (11 963). Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal. De finansiella nyckeltalen är bl.a. belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Genova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet.

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontrakterade återstående löptiderna.

Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande räntesatserna.

Koncernen, Tkr	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2015				
Upplåning från kreditinstitut, inkl. räntebetalningar	50 987	209 751	571 088	–
Upplåning från aktieägare utan bestämmande inflytande	–	–	2 499	–
Checkräkningskredit	2 184	–	–	–
Långfristiga skulder	–	42 606	–	–
Leverantörsskulder och övriga skulder	91 010	–	–	–
Totalt	144 181	252 357	573 587	–
Per 31 december 2014				
Upplåning från kreditinstitut, inkl. räntebetalningar	16 383	17 887	427 366	–
Upplåning från aktieägare utan bestämmande inflytande	6 023	–	475	–
Checkräkningskredit	38 826	–	–	–
Långfristiga skulder	–	7 048	–	–
Leverantörsskulder och övriga skulder	37 135	–	–	–
Totalt	92 344	24 935	427 366	–

3.3 RÄNTERISK

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Stibor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Huvuddelen av koncernens större krediter utgörs av byggnadskreditiv, som typiskt löper under en byggnadsperiod om 18–24 månader, för att därefter avvecklas. Därutöver har koncernen från tid till annan förvärvslån samt lån från aktieägare utan bestämmande inflytande, vilka ofta har en längre löptid. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

Om STIBOR 3M skulle varit 0,5 procentenheter högre/lägre under 2015 hade koncernens räntekostnader varit cirka 3 712 Tkr högre/lägre för räkenskapsåret. Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

3.4 KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

Koncernen är exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som Genova ingått avtal om försäljning av, för vilka fordringar finns gentemot köparna. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är bolaget exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen placerar sina likvida medel. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god och något nedskrivningsbehov föreligger ej.

3.5 HANTERING AV KAPITALRISK

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Genova kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2015 och 31 december 2014 var som följer:

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Total upplåning, inklusive checkräkningskredit (not 20)	784 986	442 025
Avgår: Likvida medel	-139 862	-11 963
Nettoskuld	645 124	430 062
Totalt eget kapital	714 886	456 841
Summa kapital	1 360 010	886 903
Skuldsättningsgrad	47%	48%

3.6 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs som prisnoteringar) eller indirekt (dvs härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs icke observerbara indata).

Beräkning av verkligt värde

För samtliga poster nedan är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin. Se upplysningar nedan.

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysnings syfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Bolaget har gjort bedömningen att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks, vilket innebär att redovisat belopp motsvarar det verkliga värdet.

Onoterade aktier

Verkligt värde avseende innehav i noterade aktier kan inte beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilket medför att innehavet har värderats till anskaffningsvärde.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex

månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Koncernen, Tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
2015-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	65 100	–	65 100
Onoterade aktier	–	1 352	1 352
Övriga långfristiga fordringar	9 998	–	9 998
Hysesfordringar och kundfordringar	42 473	–	42 473
Övriga fordringar	118 239	–	118 616
Upplupna intäkter	201	–	201
Likvida medel	139 862	–	139 862
Summa	375 873	1 352	377 225

Koncernen, Tkr	Övriga finansiella skulder	Summa
2015-12-31		
Skulder i balansräkningen		
Långfristig upplåning från kreditinstitut	772 243	772 243
Övriga långfristiga skulder	42 606	42 606
Kortfristiga upplåning från kreditinstitut	10 559	10 559
Checkräkningskredit	2 184	2 184
Leverantörsskulder	23 503	23 503
Övriga skulder	59 520	59 520
Upplupna kostnader	43 149	43 149
Summa	953 764	953 764

Koncernen, Tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
2014-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Onoterade aktier	–	1 232	1 232
Övriga långfristiga fordringar	12 844	–	12 844
Hysesfordringar och kundfordringar	3 792	–	3 792
Övriga fordringar	128 953	–	128 953
Upplupna intäkter	335	–	335
Likvida medel	11 963	–	11 963
Summa	157 887	1 232	159 119

Koncernen, Tkr	Övriga finansiella skulder	Summa
2014-12-31		
Skulder i balansräkningen		
Långfristig upplåning från kreditinstitut	397 255	397 255
Övriga långfristiga skulder	7 048	7 048
Kortfristiga upplåning från kreditinstitut	5 944	5 944
Checkräkningskredit	38 826	38 826
Leverantörsskulder	9 626	9 626
Övriga skulder	27 599	27 599
Upplupna kostnader	7 384	7 384
Summa	493 682	493 682

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSAÄNDAMÅL

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen på basis av fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga uppskattningar och antaganden görs vid värdering av byggrätter avseende bland annat variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav, kalkylränta. Dessa antaganden baserar sig på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader, men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent. Se mer information om de antaganden som gjorts under not 11 Förvaltningsfastigheter, vilket också innehåller ett avsnitt om marknadsvärdering.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar av framtida skattepliktiga inkomster i olika beskattningsområden. De största underskottsavdragen hänför sig till Sverige där, de utan tidsbegränsning, kan avräknas mot framtida inkomster. För mer information om underskottsavdrag och redovisning av uppskjuten skattefordran, se not 10.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV FÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Intäktsredovisning

Avyttring av projektfastigheter och exploateringsfastigheter som inte är föremål för projektutveckling i Genova koncernens ägo, utan där koncernen projektleder åt annan part, redovisas normalt i resultaträkningen från och med den dag bindande avtal om försäljning ingås. Resultat av markförsäljning i samband med projektutveckling av bostäder medtas i redovisning av hela bostadsprojektet. Övervägande har skett avseende vem som är motpart i transaktionen, bostadsrättsföreningen eller bostadsrättsinnehavaren. Bedömningen är att det är bostadsrättsföreningen som är motpart i transaktionen, vilket innebär att intäkten redovisas successivt.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Under 2015 och 2014 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

NOT 05

Hyresintäkter

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen, Tkr	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31
Hyresintäkter bostäder	1 075	117
Hyresintäkter kontor/lokaler	54 592	36 532
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	55 667	36 649

Kontraktsförfallostrukturen fördelar sig enligt följande:

Koncernen, Tkr	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	69 667	55 667
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	178 197	220 762
Förfaller till betalning senare än fem år	141 094	168 195
Summa	388 958	444 624

NOT 06

Övriga rörelseintäkter

Koncernen, Tkr	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31
Fakturerade tjänster	3 839	5 613
Övrigt	458	1 090
Summa övriga rörelseintäkter	4 297	6 703

NOT 07

Ersättningar till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning

eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Koncernen, Tkr	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 729	507
Summa	1 729	507

Moderbolaget

Moderbolaget har för 2015 eller 2014 inte haft några kostnader för revision eller andra tjänster levererade från vald revisor.

NOT 08

Ersättningar till anställda

Koncernen, Tkr	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31
Löner och ersättningar	10 761	7 037
Sociala kostnader	3 517	2 236
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	1 349	628
Summa	15 627	9 901

Koncernen, Tkr	2015-01-01–2015-12-31			2014-01-01–2014-12-31		
	Löner och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Antal	Löner och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	5 237	897	8	2 650	236	5
varav tantiem	–	–	–	–	–	–
Övriga anställda	5 524	452	12	4 387	392	9
varav tantiem	685	–	–	–	–	–
Summa	10 761	1 349	20	7 037	628	14

Av företagets styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare är 9 män (6) och 0 kvinnor (0). Ovan angivet antal anställda avser antalet per balansdagen.

I moderbolaget finns inte några anställda och några löner har inte heller betalats.

Dotterföretag	2015-01-01–2015-12-31		2014-01-01–2014-12-31	
	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Sverige	13	8	10	7
Totalt i dotterföretag	13	8	10	7
Koncernen totalt	13	8	10	7

Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2015-12-31						
Styrelsens ordförande Micael Bile	720	–	–	268	–	988
Styrelseledamot Jan Björk ¹	131	–	–	–	–	131
Styrelseledamot Knut Ramel ¹	131	–	–	–	–	131
VD/Styrelseledamot Andreas Eneskjöld ¹	840	–	–	157	–	997
Andra ledande befattningshavare (5 personer)	3 677	–	–	472	–	4 149
Summa	5 499	–	–	897	–	6 396
2014-12-31						
Styrelsens ordförande Micael Bile	720	–	–	–	–	720
Finansdirektör/styrelseledamot Michael Moschewitz	280	–	–	28	–	308
VD/Styrelseledamot Andreas Eneskjöld	210	–	–	26	–	236
Andra ledande befattningshavare (5 personer)	1 440	–	–	183	–	1 623
Summa	2 650	–	–	237	–	2 887

1) Tre av styrelsens ledamöter fakturerar sitt arvode från eget bolag.

Ledande befattningshavare 2015:

Andreas Eneskjöld, VD

Björn Ljungdahl, Ansvarig affärsutveckling

Anders Tengbom, Ansvarig nyproduktion

Michael Moschewitz, Finanschef

Henrik Seidler, Ansvarig förvaltningsfastigheter

NOT 09

Resultat från finansiella poster

Koncernen, Tkr	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31
Finansiella intäkter		
Resultat från försäljning andelar i företag	–	504
Ränteintäkter	787	887
Summa finansiella intäkter	787	1 391
Finansiella kostnader		
Valutakursförluster	–	–8
Räntekostnader	–12 136	–12 377
Övriga finansiella kostnader	–1 161	–2 641
Summa finansiella kostnader	–13 297	–15 026
Resultat från finansiella poster, netto	–12 510	–13 635

Inkomstskatt

Koncernen, Tkr	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Aktuell skatt för året	120	258
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	3	-2
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-35 070	-46 337
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	33 151	11 893
Summa inkomstskatt	-1 796	-34 188

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

Koncernen, Tkr	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Resultat före skatt	132 882	286 075
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-29 234	-62 937
Ej skattepliktiga intäkter	16 749	36 375
Ej avdragsgilla kostnader	-241	-17 099
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	1 206	-
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-789	-1 271
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	1 080	10 744
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	8 783	-
Övrigt	551	-
Inkomstskatt	-1 796	-34 188

Samtliga dotterföretag i koncernen är svenska och har per balansdagen 22 procent (22) i inkomstskattesats, vilket är den vägda genomsnittliga skattesatsen inom koncernen för 2015.

Ej skattepliktiga intäkter hänför sig huvudsakligen till successiv vinstavräkning på projekteringsfastigheter samt avyttringar av andelar i onoterade dotterföretag.

Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar fördelar sig på följande slag av temporära skillnader:

Koncernen, Tkr	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Övervärden fastigheter	115 037	93 017
Fordringar	-	8 784
Transaktionsutgifter lån	304	208
Summa uppskjutna skatteskulder	115 341	102 009
Uppskjutna skattefordringar		
Förvaltningsfastigheter	8 243	9 888
Underskottsavdrag	29 567	5 790
Summa uppskjutna skattefordringar	37 900	15 678
Uppskjutna skatteskulder, netto	77 441	86 331

Moderbolaget, Tkr	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	2 307	–
Summa uppskjutna skattefordringar	2 307	–

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Per balansdagen 2015-12-31 finns följande underskottsavdrag, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

Koncernen, Tkr		Moderbolaget, Tkr	
Totala underskottsavdrag	137 462	Totala underskottsavdrag	10 486
– Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	133 873	– Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	10 486
– Varav ej värderat underskottsavdrag i balansräkningen	3 589		

Förändringen avseende uppskjutna skatter är följande:

Koncernen, Tkr	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31
Vid årets början	86 331	51 923
Justering avseende tidigare år	–8 783	–
Förändring via förvärv	–10 809	–268
Redovisning i resultaträkningen	1 919	34 676
Vid årets slut	77 441	86 331

Moderbolaget, Tkr	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31
Vid årets början	–	–
Redovisning i resultaträkningen	2 307	–
Vid årets slut	2 307	–

NOT 11

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med verkligt värdemetoden. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller

en kombination av dessa båda syften. Koncernen har inga innehav av rörelsefastigheter eller fastigheter som innehas genom operationella leasingavtal.

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	867 772	450 800
Investeringar i befintliga fastigheter	33 933	36 773
Förvärv, köpeskilling	154 554	132 660
Omklassificeringar (not 12)	673	5 158
Värdeförändring, orealiserade	62 202	242 381
Utgående balans	1 119 134	867 772
Pågående nyanläggningar (not 12)	7 447	5 928
Summa verkligt värde Förvaltningsfastigheter	1 126 581	873 700
Skattemässiga värden	578 021	517 724

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2015, av oberoende värderingsmän, har omfattat samtliga fastigheter, totalt 23 stycken. Fastigheterna är belägna i Stockholms, Uppsala, Nacka, Lidingö, Gävle, Sundsvall, Enköping, Upplands-Bro och Mjölby kommun. Marknadsvärderingen på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 5,0 procent, vilket innebär ett värdeintervall om 1 070 252–1 182 910 Tkr, motsvarande +/- 56 329 Tkr.

Värdeförändringen härrör främst till investeringar i fastigheter, nyuthyrningar, omförhandlingar samt att det i ett antal fastigheter tillskapats byggrätter för bostadsändamål.

De belopp som redovisas i koncernens rapport över totalresultatet avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 29 "Segmentsredovisning".

Begreppet marknadsvärde

Med marknadsvärdet avses här det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och transparent fastighetsmarknad. Försäljning av värderingsobjektet förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att objektet varit utbudet till försäljning på ett för värderingsobjektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försälda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknads-mässiga hyresnivåer (ortspriser) etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (s.k. areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/

nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de, enligt vår tolkning, speglar en investerares bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkyl-perioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Genovas värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bland annat på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet.

Övriga upplysningar om verkligt värde

Verkligt värde per 2015-12-31 uppgår till 1 126 581 Tkr (873 700).

I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras sig på icke observerbara data.

I ovan gjorda värdering har följande indata använts:

Kalkylperiod:	10 år
Årlig inflation:	1%
Årlig hyresutveckling:	100% av KPI
Årlig ökning av drift och underhåll:	100% av KPI
Kalkylränta för nuvärdeberäkning	varierar beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål

Fastighetsvärdet per region för 2015 är fördelat enligt följande:

Uppsala	24% (49)
Storstockholm	59% (38)
Övriga landet	17% (13)

NOT 12

Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar avser investeringar i förvaltningsfastigheter i form av ombyggnationer. När ombyggnationerna är färdiga läggs anskaffningsvärdet till

tillgångsvärdet på förvaltningsfastigheterna. I marknadsvärderingen av förvaltningsfastigheterna är pågående nyanläggningar inkluderat i totala marknadsvärdet.

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	5 928	5 373
Investeringar i befintliga fastigheter	5 424	6 934
Kostnadsfört	-	-1 221
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-673	-5 158
Omklassificering till projekteringsfastigheter	-3 232	-
Utgående balans	7 447	5 928

NOT 13

Inventarier

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 737	961
Inköp	2 366	776
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 103	1 737
Ingående avskrivningar	-179	-17
Årets avskrivningar	-617	-162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-796	-179
Utgående redovisat värde	3 307	1 558

I materiella anläggningstillgångar ingår konst med 528 Tkr (436), vilket inte skrivs av.

NOT 14

Övriga långfristiga fordringar

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	12 844	8 925
Tillkommande poster	500	3 919
Avgående poster	-3 346	-
Summa långfristiga fordringar vid periodens slut	9 998	12 844
Investeringar åt hyresgäster, periodiseras över kontraktets löptid	8 548	9 153
Hyresrabatt, periodiseras över kontraktets löptid	950	1 258
Fordran bostadsrättsförening	-	2 433
Hyresdeposition	500	-
Summa långfristiga fordringar	9 998	12 844

NOT 15

Hyresfordringar och Kundfordringar

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	42 513	3 806
Minus: reservering för osäkra fordringar	-40	-14
Kundfordringar – netto	42 473	3 792

Reservering kundfordringar

Ingående redovisat värde	-14	-
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	14	-
Årets reserveringar	-40	-14
Utgående redovisat värde	-40	-14

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna:		
<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än två månader	42 513	3 806
Totalt kundfordringar varken nedskrivna eller förfallna	42 513	3 806

Kundfordringar som är förfallna och nedskrivna:

<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än två månader	6	-
- Mer än två men mindre än sex månader	16	-
- Mer än sex men mindre än 12 månader	18	-
- Mer än 12 månader	-	14
Totalt förfallna	40	14
Varav nedskrivna	-40	-14
Redovisat värde på kundfordringar	42 473	3 792

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet.

Per balansdagen uppgick fullgoda kundfordringar till 42 473 Tkr (3 792). Merparten av fordringarna avser kostnader för projektutveckling fakturerade till bostadsrättsför-

eningar. Dessa fordringar kommer att regleras i sin helhet under 2016.

Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det verkliga värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

NOT 16

Finansiella tillgångar som kan säljas

Koncernen innehar andelar i det onoterade företaget Starcounter Svenska AB.

Redovisat värde på innehavet uppgår till 1 352 Tkr (1 232). Ökningen mellan 2015 och 2014 avser en nyemission som Genova Fastigheter AB deltog i.

Det verkliga värdet på innehavet är förenat med särskild svårighet att uppskatta, men bedöms ligga i nivå med det bokförda värdet.

NOT 17

Övriga fordringar

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Fordringar i samband med fastighetsförsäljningar	108 000	87 761
Vidarefakturering/avräkning pågående projekt	2 654	39 039
Mervärdesskatterelaterade fordringar	4 398	4 870
Övriga fordringar	7 585	3 065
Summa övriga fordringar	122 637	134 735

NOT 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna intäkter	201	335
Förutbetalda kostnader till leverantörer	1 527	3 331
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 728	3 666

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderbolaget Genova Property Group AB uppgår till 518 Tkr (50) och fördelar sig på 50 000 00 stamaktier och 1 800 000 preferensaktier.

Aktierna har ett kvotvärde på 0,01 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst medan varje preferensaktie

motsvaras av en tiondels röst Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig vinstutdelning om 10,50 kr.

Aktiekapitalets utveckling	Antal aktier	Kvotvärde/Aktie, kr	Aktiekapital, kr
Stamaktier			
Ingående balans 2014	100 000	1	100 000
Omstrukturering – 2014-12-16	-50 000	1	-50 000
Utgående balans 2014-12-31	50 000	1	50 000
Ingående balans per 2015-01-01	50 000	1	50 000
Nyemission – 2015-05-04	+450 000	1	+450 000
Split 100:1 – 2015-05-11	+49 500 000	0,01	–
Utgående balans per 2015-12-31	50 000 000	0,01	500 000
Preferensaktier			
Ingående balans per 2015-01-01	–	–	–
Nyemission – 2015-12-15	+1 800 000	0,01	+18 000
Utgående balans per 2015-12-31	1 800 000	0,01	18 000
Summa aktiekapital	51 800 000	0,01	518 000

Övrigt tillskjutet kapital i koncernen representeras av ett aktieägartillskott, som skedde 2009 i Genova Fastigheter AB, om 10 995 Tkr tillsammans med 174 501 Tkr som tillfördes i samband med nyemissionen av preferensaktier (netto efter omkostnader) Det som i moderbolaget är upptaget som ett aktieägartillskott avser de andelar i dotterföretag

som tillfördes i december 2014 genom den koncerninterna omstrukturering som då skedde. Då detta enbart är ett resultat av en koncernintern omstrukturering hanteras det inte som övrigt tillskjutet kapital i koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

NOT 20

Upplåning

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Långfristig		
Banklån	772 243	397 255
	772 243	397 255
Kortfristiga		
Banklån	8 386	3 799
Upplupen ränta lån	2 173	2 145
	10 559	5 944
Summa upplåning	782 802	403 199

I september 2014 upphandlades nya lån från en ny långgivare. Lånen löper med rörlig ränta och ska enligt avtal amorteras efter fem år. Totalt lån som erhöles uppgick till 402 000 Tkr. I anslutning till detta återbetalades tidigare upplåning. Lånen löper med rörlig ränta. Under 2015 uppgick nettoupplåningen till 415 161 Tkr. I anslutning upplåningen betalas en uppläggningsavgift, vilken periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden.

Det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning bedöms i det närmaste motsvara dess redovisade värden.

Beviljad checkräkningskredit uppgår till 40 000 Tkr (40 000) där utnyttjad del per balansdagen uppgår till 2 184 Tkr (8 826).

NOT 21

Övriga långfristiga skulder

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande lån	40 000	-
Räntebärande lån från aktieägare utan bestämmande inflytande	2 056	6 498
Hysesdeposition	550	550
Summa övriga skulder	42 606	7 048

Räntebärande lån löper med en ränta på 7 procent och förfaller per 2017-09-30. Räntebärande lån från aktie-

ägare löper med en ränta på 5 procent och förfaller till betalning vid anmodan.

NOT 22

Övriga skulder

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Momsskuld	7 525	3 220
Personalrelaterade skulder	462	731
Avräkningskuld	54 217	15 000
Övrigt	5 303	8 648
Summa övriga skulder	67 507	27 599

NOT 23

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna kostnader pågående projekt	30 356	–
Upplupna semesterlöner	716	669
Upplupna sociala avgifter	697	382
Upplupna räntor	5 672	–
Övriga upplupna driftskostnader	7 121	7 384
Förutbetalda hyresintäkter	7 191	4 753
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 753	13 188

NOT 24

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 125	–
Tillskott från aktieägare	–	13 125
Förvärv	258	–
Utgående redovisat värde	13 383	13 125

Under året har moderbolaget förvärvat två helägda bolag samt fyra delägda bolag. Inget av de förvärvade bolagen bedrev verksamhet per 2015-12-31.

Koncernen har under året förvärvat 50 procent av aktierna i bolaget Konyab 2 i Sverige AB, organisationsnummer

559017-4057, med säte i Stockholm. I december 2015 förvärvade bolaget en kommersiell fastighet i Nacka som tillträdde under första kvartalet 2016. Innehavet i bolaget redovisas som andelar i intressebolag.

Moderbolaget innehar, direkt och indirekt, andelar i följande dotterbolag:

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde	
				2015-12-31	2014-12-31
Genova Fastigheter AB	556712-9324	Stockholm	100	13 025	13 025
Borgfyra AB	556633-0147	Stockholm	100	–	–
Gävlesund Fastigheter AB	556610-1589	Stockholm	100	–	–
Genova Lännersta AB	556848-2839	Stockholm	100	–	–
Fastighets AB Seminariet AB	556759-5664	Stockholm	100	–	–
Genova 4 AB	556848-2847	Stockholm	95	–	–
Genova Knarrarnäs AB	556761-8912	Stockholm	100	–	–
Genova 7 AB	556848-2821	Stockholm	100	–	–
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	93	–	–
Genova Viby Fastighet AB	556708-3323	Stockholm	95	–	–
Genova Lillsätra 2 AB ²	556660-2743	Stockholm	99	–	–
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	100	–	–
Genova 1 AB	556784-3015	Stockholm	100	–	–
Genova Björknäs AB ¹	559012-8996	Stockholm	100	–	–
Genova Tattby AB ¹	559012-8988	Stockholm	100	–	–
Genova Retail AB	556898-0444	Stockholm	100	–	–
Genova Fålhagen AB	556864-7910	Stockholm	100	–	–
Genova Luthagen AB	556864-7936	Stockholm	100	–	–
Genova Flogsta AB	556864-7944	Stockholm	100	–	–
Genova Sunnersta AB	556864-7928	Stockholm	100	–	–
Genova Storstreta AB	556864-7951	Stockholm	100	–	–
Genova Almunge AB	556893-9036	Stockholm	100	–	–
Genova Gåshaga AB ¹	559018-9618	Stockholm	80,5	–	–
Genova Boländerna 9:11 AB ¹	559014-3805	Stockholm	100	–	–
Genova Boländerna Fastighet AB ¹	556721-2104	Stockholm	100	–	–
Genova Sicklaön Holding AB ¹	556898-0436	Stockholm	75,5	–	–
Genova Baggensfjärden Holding AB ¹	556898-0121	Stockholm	75,5	–	–
Genova Nyproduktion AB	556848-2813	Stockholm	100	50	50
Genova Bostad Projektutveckling AB	556864-9098	Stockholm	100	–	–
Genova Projekt Holding 1 AB	556948-7282	Stockholm	100	–	–
Genova Aromatic Holding AB	556948-7431	Stockholm	88	–	–
Genova Aromatic AB	556948-7449	Stockholm	100	–	–
Genova Saltsjölundens Holding AB	556991-6165	Stockholm	88	–	–
Genova Rosendal Holding AB	556991-6140	Stockholm	88	–	–
Genova Bostad AB	556759-5680	Stockholm	100	–	–
Genova 5 AB	556848-2805	Stockholm	100	–	–
Genova 10 AB	556864-8108	Stockholm	88	–	–
Genova Projekt Holding 2 AB ¹	559026-1912	Stockholm	100	–	–
Genova Knivsta Holding AB ¹	559025-2986	Stockholm	75,5	–	–
Genova Knivsta Fastighet AB ¹	559025-1970	Stockholm	100	–	–
Genova 14 AB	556948-7274	Stockholm	100	50	50
Genova Parkering & Service AB ¹	559003-4137	Stockholm	100	50	–
Genova Intressenter AB ¹	559004-5059	Stockholm	100	50	–
Genova PLM AB ¹	556898-0329	Stockholm	80,5	40	–
Genova PMA Spain SL ¹		Palma	100	–	–
Svealp 4 AB ¹	556898-0311	Stockholm	75,5	38	–
Svealp 5 AB ¹	556898-0303	Stockholm	80,5	40	–
Svealp 6 AB ¹	556898-0105	Stockholm	80,5	40	–
Summa anskaffningsvärde i moderbolaget				13 383	13 125

1) Bolag förvärvade under 2015 i samband med genomförda förvärv eller för kommande förvärv.

2) I dotterföretaget Genova Lillsätra 2 AB finns 2 st teckningsoptionsprogram emitterade. Totalt är det 112 teckningsoptioner som ger minoritetsägaren rätt att under mars 2017 teckna sig för 112 aktier i bolaget. För 56 aktier är teckningskursen satt till 107 000 kronor per aktie och för 56 aktier är teckningskursen satt till 84 400 kronor. Totalt kan Genova Lillsätra AB och koncernen komma att tillföras 10 718 Tkr. För teckningsoptionerna har en premie om totalt 20 Tkr betalats, vilken har beräknats i enlighet med Black & Scholes.

NOT 25

Kassaflöde

Ej kassaflödespåverkande poster avser:

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Värdereglering förvaltningsfastigheter	62 202	242 381
Successiv vinstavräkning projekteringsfastigheter	76 100	–
Kostnadsföring pågående projekt	–	–1 221
Summa	138 302	241 160

NOT 26

Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning. Se not 20 för beskrivning av koncernens upplåning. Övriga ställda säkerheter avser likvida medel.

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	1 129 470	571 529
Övriga ställda säkerheter	3 056	–
Summa ställda säkerheter	1 132 526	571 529

Eventalförpliktelser

Koncernen har ställt ut borgensåtagande för andra företag uppgående till 76 000 Tkr (120 852).

Moderbolaget har borgensåtaganden för koncernbolag uppgående till 784 459 Tkr (442 000) och för övriga företag 76 000 Tkr (120 852), totalt 860 459 Tkr (562 852).

Åtaganden avseende operationell leasing

Koncernen leasar 10 bilar (6), 2 kopiatorer och en lokal för verksamheten. Löptiden för samtliga dessa avtal är 36 månader.

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Årets kostnadsförda leasingavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:	2 297	808

Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Inom ett år	2 561	1 648
Senare än ett men inom fem år	2 224	2 727
Senare än fem år	–	–
	4 785	4 375

Merparten av ovan leasingavgifter avser lokalhyra.

Transaktioner med närstående

Tranviks Udde AB

Tranviks Udde AB, org. nr 556946-2673, med säte i Stockholm, innehar drygt 77 procent av aktiekapitalet och 79 procent av rösterna i Bolaget och har därigenom bestämmande inflyttande över Genova. Moderbolag i den största koncern där Genova ingår är således Tranviks Udde AB.

Förvärv från Svealp Förvaltning AB

Under det andra kvartalet 2015 förvärvade Genova de utestående 49,9 procent av aktierna i Genova Retail AB innehållande sex handelsfastigheter med Coop som hyresgäst i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 141 Mkr,

motsvarande extern värdering per den 31 december 2014 från Svealp Förvaltning som kontrolleras av Micael Bile.

Utdelning från Genova Nyproduktion

Under 2014 redovisade Genova en anteciperad utdelning från dotterbolaget Genova Nyproduktion om 39 Mkr, vilket är redovisat som fordran mot koncernbolag.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare under 2015 framgår av not 8.

Samtliga transaktioner sker på marknadsmässig grund.

Händelser efter balansdagen

Genova har under första kvartalet 2016 genomfört ett flertal framgångsrika uthyrningar i Sundsvall, Uppsala och Stockholm om cirka 6 300 kvm till ett totalt årligt hyresvärde om cirka 5 Mkr. Vidare avtalade Genova under mars 2016 om att förvärva två kommersiella fastigheter strategiskt belägna i Norrtälje från Kungsleden AB till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 65 Mkr. Tillträde är planerat till den 1 juli 2016. Genova har även förvärvat och tillträtt en centralt belägen fastighet i Palma, Mallorca

till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 30 Mkr. Fastigheten är på cirka 2 000 kvm och avsikten är att utveckla ett hotell alternativt uppföra bostäder.

Efter årets utgång har koncernen sett över sin långfristiga finansiering samt omstrukturerat befintlig facilitet till delvis revolverande för att hantera överlikviditet på ett mer kapital-effektivt sätt. Planen är att ytterligare förlänga kapitalbindning på cirka 550 Mkr av befintliga kreditfaciliteter.

Segmentredovisning

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 resultatmätt och Bostadsproduktion följs upp månadsvis utifrån bedömd projektvinst och marginal som resultatmätt.

Intäkter från svenska kunder utgör 100 procent (100) av koncernens totala intäkter. Anläggningstillgångar är i sin helhet fördelade till Sverige. Koncernen har en kund som stod för mer än 10 procent av dess intäkter 2015. Denna kunds andel av intäkterna uppgick till 48 procent. För 2014 fanns det två kunder som vardera stod för mer än 10 procent av intäkterna. Dessa kunders andel av intäkterna utgjorde 31 respektive 16 procent. För båda åren avser dessa kunder segmentet Bostadsproduktion.

Tkr	2015			2014		
	Förvaltnings- fastigheter	Bostads- produktion	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Bostads- produktion	Totalt
Hysesintäkter	55 667		55 667	36 649		36 649
Resultat av fastighetsförsäljningar		76 100	76 100		48 418	48 418
Summa intäkter	55 667	76 100	131 767	36 649	48 418	85 067
Fastighetskostnader	-17 424		-17 424	-10 857		-10 857
Summa kostnader	-17 424		-17 424	-10 857		-10 857
Bedömd intjäning/projektvinst	38 243	76 100	114 343	25 792	48 418	74 210
Övriga rörelseintäkter			4 297			6 703
Övriga externa kostnader			-23 110			-13 313
Personalkostnader			-11 711			-10 109
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			-629			-162
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			62 202			242 381
Resultat från finansiella poster			-12 510			-13 635
Resultat före skatt			132 882			286 075

NOT 30

Likvida medel

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Banktillgodohavanden	139 862	11 963

Moderbolaget, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Banktillgodohavanden	114 407	-

NOT 31

Fordringar hos koncernföretag

Moderbolaget, Tkr	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Vid årets början	39 050	50
Tillkommande fordringar	60 199	39 000
Avgående fordringar	-5 000	-
Vid årets slut	94 249	39 050

NOT 32

Upparbetade men ej fakturerade intäkter

Koncernen, Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	65 100	-
Redovisat värde vid årets slut	65 100	-

NOT 33

Projekteringsfastigheter

Koncernen, Tkr	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Exploateringsmark	20 774	-
Fastigheter med påbörjad byggnation	229 803	-
Vid årets slut	250 577	-

Koncernen, Tkr	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffning	250 577	-
Vid årets slut	250 577	-

Stockholm den 4 maj 2016

Micael Bile
Styrelseordförande

Knut Ramel
Styrelseledamot

Jan Björk
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2016

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

G REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Genova Property Group AB, org.nr 556864-8116

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Genova Property Group AB för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 43–83.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredo-

visningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Genova Property Group AB för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm den 4 maj 2016

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

G. DEFINITIONER

GENOVA ELLER BOLAGET

Genova Property Group AB (publ).

ANTAL SÅLDA BOSTÄDER

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER, %

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter för vidareutveckling.

RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

G. INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

ÅRSSTÄMMA 2016

Styrelsen i Genova Property Group AB har kallat till årsstämma den 27 maj 2016. Bolagets huvudägare föreslår omval av styrelseledamöterna Micael Bile (styrelseordförande), Andreas Eneskjöld, Jan Björk och Knut Ramel samt nyval av Henrik Raspe till styrelseledamot för perioden fram tills nästa årsstämma. Årsstämman kommer även att bland annat behandla följande beslutsförslag:

- Bemyndigande för styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 1,2 miljoner preferensaktier.
- Förslag om vinstutdelning om 0,18 kronor per stamaktie, motsvarande 9 000 000 kronor, och 10,50 kronor per preferensaktie i enlighet med bolagsordningen, motsvarande 31 500 000 kronor (baserat på att emissionsbemyndigandet utnyttjats i sin helhet).

Tid: fredagen den 27 maj 2016 klockan 10.00

Plats: Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB:s lokaler på Hamngatan 2, Stockholm.

Rätt att delta och anmälan till bolaget

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per lördagen den 21 maj 2016 och ska även ha anmält sig för deltagande på bolagsstämman senast måndagen den 23 maj 2016. Anmälan görs per brev och ställs till:

Genova Property Group AB
Jakobsbergsgatan 7, 111 44 Stockholm,
eller per e-post till:
madeleine.nilsson@genovapropertygroup.se.

Vid anmälan ska namn, personnummer/organisationsnummer samt registrerat aktieinnehav uppges.

Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i stämman, genom förvaltares försorg låta registrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken lördagen den 21 maj 2016. Sådan registrering kan vara tillfällig.

Finansiella rapporter

Delårsrapport
januari–mars 2016 **25 maj 2016**

Delårsrapport
januari–juni 2016 **25 augusti 2016**

Delårsrapport
januari–september 2016 **25 november 2016**

Kontakt investor relations

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

KONTAKT

www.genova.se

Besöksadresser

Huvudkontor

Jakobsbergsgatan 7

111 44 Stockholm

Förvaltningskontor

Prästgatan 13

752 28 Uppsala



