

G. | GENOVA PROPERTY GROUP

BOLAGSBESKRIVNING UPPRÄTTAD MED
ANLEDNING AV ANSÖKAN OM UPPTAGANDE
TILL HANDEL AV PREFERENSAKTIER I
GENOVA PROPERTY GROUP AB (PUBL)
PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER

27 NOVEMBER 2015

VIKTIG INFORMATION OM NASDAQ FIRST NORTH PREMIER

Nasdaq First North Premier är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på Nasdaq First North Premier regleras av Nasdaq First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North Premier är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börsen (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North Premier. Genova Property Group AB (publ) har utsett Avanza Bank AB till Certified Adviser.

AVANZA 



Innehållsförteckning

- 3 Viktig information om bolagsbeskrivningen
- 4 Riskfaktorer
- 8 Bakgrund och motiv
- 10 Genova Property Group i korthet
- 15 Preferensaktierna i Genova Property Group i korthet
- 17 Finansiell information
- 24 Styrelse, ledande befattningshavare och revisor
- 26 Bolagsstyrning
- 27 Övrig information
- 29 Bolagsordning

VIKTIG INFORMATION OM BOLAGSBESKRIVNINGEN

Denna bolagsbeskrivning har upprättats såsom informationsunderlag inför upptagande till handel av Genova Property Groups preferensaktier på Nasdaq First North Premier. Bolagsbeskrivningen är inget prospekt enligt tillämpligt regelverk härom. Avanza Bank AB och ABG Sundal Collier AB, som biträtt styrelsen i Genova Property Group vid sammanställningen av bolagsbeskrivningen, har granskat den lämnade informationen men påtar sig inte något ansvar för den lämnade informationens riktighet eller fullständighet och friskriver sig från allt ansvar för beslut som fattas på grundval av bolagsbeskrivningen. Tvist med anledning av denna bolagsbeskrivning ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Annan viktig information

Uttalanden om framtidsutsikter i denna bolagsbeskrivning är baserade på nuvarande marknadsförhållanden. Dessa är väl genomarbetade, men läsaren bör vara uppmärksam på att de, liksom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

Bolagsbeskrivningen innehåller historisk marknadsinformation, däribland information avseende storleken på marknader där Genova Property Group är verksamt. Informationen har inhämtats från olika källor och Genova

Property Group ansvarar för att sådan information har återgivits korrekt. Även om Genova Property Group anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen ej kan garanteras. Såvitt Genova Property Group kan känna till och förvissa sig om genom jämförelser med annan information som offentliggjorts av de parter varifrån information hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Denna bolagsbeskrivning har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen och utgör inte ett prospekt.

Aktierna i Genova Property Group är inte föremål för handel eller ansökan därom i annat land än Sverige. Aktierna i Genova Property Group har inte registrerats, och planeras inte registreras, enligt United States Securities Act från 1933 i gällande lydelse eller någon annan utländsk motsvarighet. Det åligger envar att iakttä begränsningar avseende denna bolagsbeskrivning enligt lagar och regler utanför Sverige.

Bolagsbeskrivningen finns tillgängligt på Genova Property Groups huvudkontor och webbplats www.genova.se.

Definitioner

"Bolaget", "Genova"	avser Genova Property Group.
"Genova Property Group"	avser Genova Property Group AB (publ), org. nr 556864-8116, eller den koncern vari Genova Property Group AB (publ) är moderbolag eller bolag i den koncern vari Genova Property Group AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget.
"Avanza Bank"	avser Avanza Bank AB.
"ABG Sundal Collier"	avser ABG Sundal Collier AB eller ABG Sundal Collier ASA.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Denna bolagsbeskrivning består av, utöver föreliggande dokument, följande dokument som härmed införlivas genom hänvisning:

- Genova Property Group AB:s årsredovisning avseende räkenskapsåret 2014
- Genova Fastigheter AB:s årsredovisning avseende räkenskapsåret 2013
- Genova Property Group AB:s delårsrapport januari-september 2015

Dokumentet kan erhållas från Genova Property Group samt återfinns på www.genova.se

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké för 2015
25 februari 2016

Årsstämma 2016
27 maj 2016

RISKFAKTORER

En investering i preferensaktier är förknippad med risk. Nedan redovisas en sammanfattning av riskfaktorerna utan rangordning och utan anspråk på att vara heltäckande. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också kunna väsentligt påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Om någon av nedanstående risker materialiseras kan det väsentligt påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning och värdet på en investering i Bolaget kan komma att påverkas väsentligt. Investerares uppmanas att göra sin egen bedömning av nedan angivna och andra potentiella riskfaktors betydelse för Bolagets verksamhet och framtida utveckling.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN

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 Bolaget.

Geografiska risker

Bolaget är huvudsakligen verksamt inom Stockholm- och Uppsala-regionen och det finns en risk för att efterfrågan kan komma att sjunka på någon av Bolagets geografiska marknader.

Hyresintäkter och utveckling

Bolagets 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 Bolagets 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 oförsålda bostadsrätter under en viss period. Fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar (såsom bostadsrätter) är till sin natur svåra att värdera, bland annat beroende på respektive objekts individuella egenskaper och på att det inte nödvändigtvis finns en likvid marknad eller prismekanism för objektet. En framtida fastighetsmarknadsrecession kan väsentligen påverka värdet på fastigheter och därmed Bolaget.

Strategiska och operationella risker

Projektrisker

En del av Bolagets 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 projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten. Vidare är Bolagets fastighetsutveckling beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor och att projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Bolagets 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

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner avseende bland annat intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller. Bolaget 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 verkställande direktör i Bolaget. Genom sin erfarenhet har dessa nyckelpersoner byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Sverige och dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Bolagets verksamhet.

Renomméförsämring

Bolagets anseende är av central betydelse för dess verksamhet och intjäningsförmåga och dess lönsamhet baseras på att kunder och andra aktörer på fastighetsmarknaden associerar Bolaget med positiva värden och god kvalitet. Om till exempel, Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare agerar på ett sätt som strider mot de värden som representeras av Bolaget, eller om Bolagets fastighetsprojekt inte uppfyller marknadens eller de boendes förväntningar, föreligger en risk att Bolagets anseende kan skadas, vilket kan påverka Bolagets resultat och försäljning.

Konkurrens

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i Bolagets affärsmodell.

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 Bolagets fastigheter.

Underhållskostnader

Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard.

Regulatoriska risker

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets 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 Bolagets 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 för Bolaget negativt sätt.

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.

Tvister

Bolaget är för närvarande inte part men kan i framtiden bli inblandat i rättsliga tvister eller krav.

Förändrade redovisningsregler

Bolaget påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas och Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll kan i framtiden komma att påverkas av förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler.

Genova Samhällsfastigheter är föremål för offentlig upphandling och offentlig granskning

Bolagets framtidsutsikter samt finansiella och operativa resultat beror på dess förmåga att vinna nya upphandlingar över tid samt att säkerställa möjligheten att förlänga befintliga kontrakt med kommuner och myndigheter när de löper ut.

Avtal inom den offentliga sektorn, och de förfaranden som omger dem, är ofta föremål för en mer omfattande granskning och publicitet än kommersiella avtal mellan privata aktörer. Publiciteten kring och den politiska prägeln av Genova Samhällsfastigheters kontrakt med kommuner och myndigheter medför därför en ökad risk avseende dess anseende. Negativ publicitet kring Bolagets kontrakt, oavsett graden av dess korrekthet, kan skada Bolagets verksamhet.

Skatterisker

Bolagets verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning är felaktig eller att sådana regler ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet, inklusive begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader och övriga finansiella kostnader, vilket därmed skulle kunna begränsa Bolagets möjlighet att få avdrag i detta avseende.

Finansiella risker

Kredit- och motpartsrisk

Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga 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

Bolagets 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 oförmåliga villkor. Bolagets verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en stor kostnadspost för Bolaget. En del av Bolagets 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 rymms inom beviljade kreditfaciliteter.

Finansiella åtaganden

Bolaget 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 långivare. 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.

Värdeförändringar på Bolagets fastigheter

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna 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.

RISKER RELATERADE TILL PREFERENSAKTIERNA

Oförutsebara framtida aktiekurser

Även om det är Bolagets ambition att lista Bolagets preferensaktier på Nasdaq First North Premier är det osäkert huruvida det kommer att utvecklas en aktiv handel i preferensaktierna. Aktiekursen för preferensaktierna kan bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende värdering av Bolaget, preferensaktierna samt andra olika omständigheter och händelser.

Likviditetsrisk

Det kan inte garanteras att likviditeten i Bolagets preferensaktier kommer att vara hög om och när handel sker på Nasdaq First North Premier och det är heller inte möjligt att förutse aktiemarknadens framtida intresse för preferensaktierna. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav och en bristfällig likviditet kan öka fluktuationer i preferensaktiernas pris.

Framtida utdelning på preferensaktierna

Bolagsstämman måste besluta om utdelning med enkel majoritet. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Dessutom har Bolaget ingått lånefaciliteter som innehåller restriktioner mot utdelning. Mot bakgrund av ovanstående kan utdelning på preferensaktierna helt eller delvis utebli.

Beroende av dotterbolag

Bolaget är beroende av att erhålla tillräckliga inkomster relaterade till driften och ägandet i sådana enheter för att kunna erlagga betalning av utdelning på preferensaktierna. Bolagets dotterbolag är emellertid juridiskt fristående enheter och har inga skyldigheter avseende Bolagets förpliktelser och åtaganden, inklusive i förhållande till preferensaktierna, och är inte heller skyldiga att göra tillgångar tillgängliga för sådana betalningar. Skulle Bolaget inte erhålla tillräckliga inkomster från dess dotterbolag, genom utdelningar som bestämts på dotterbolagens bolagsstämmor, kan investerarens möjlighet att ta emot utdelning på preferensaktierna påverkas negativt. Vidare har några av Bolagets dotterbolag minoritetsägare och sådana ägare kommer att vara berättigade till sin pro rata-andel av vinstutdelning i sådana dotterbolag.

Dotterbolags insolvens

Vid händelse av insolvens, likvidation, eller liknande händelse avseende något av Bolagets dotterbolag är dotterbolagets samtliga kreditgivare berättigade till betalning för samtliga fordringar på dotterbolaget före Bolaget. Betalningsinställelse eller insolvens hos vissa av Bolagets dotterbolag kan vidare få till följd att Bolaget tvingas erlagga betalning enligt finansiella- eller fullgörandegarantier avseende sådana dotterbolags förpliktelser. Det finns inga garantier för att Bolaget och dess tillgångar skulle skyddas från eventuella åtgärder från ett dotterbolags borgenärer.

Ägare med betydande inflytande

För närvarande äger Bolagets majoritetsägare Micael Bile (genom Tranviks Udde AB) och Andreas Eneskjöld (genom Holocen AB) tillsammans alla utestående stamaktier i Bolaget. Dessa majoritetsägare kommer fortfarande ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och ha en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om. Det finns en risk att majoritetsägarna kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte överensstämmer med övriga aktieägares intressen och/eller att majoritetsägarna – och minoritetsägarna i Bolagets dotterbolag – har intressen eller incitament som inte överensstämmer med preferensaktieägarnas intressen.

Intressekonflikter

ABG Sundal Collier kan ha haft och kan i framtiden komma att ha andra relationer med Bolaget än vad som följer av dess roll i samband med emissionen av preferensaktier. ABG Sundal Collier kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterat till affärsbankverksamhet, investmentbankverksamhet, finansiell rådgivning och andra tjänster. Följaktligen kan det inte garanteras att intressekonflikter inte uppstår i framtiden.

Marknadsvärderingen av Bolagets fastighetsportfölj baseras på oberoende värderingar utförda av Nordier Property Group AB i maj 2015. Även om värderingarna anses ha genomförts i enlighet med marknadspraxis, kan det noteras att ABG Sundal Collier och majoritetsägarna i Bolaget är aktieägare i Nordier Property Group AB.

BAKGRUND OCH MOTIV

Genova Property Group strävar efter att vara ett modernt byggmästarbolag som förvaltar välskötta fastigheter och bygger nya intressanta projekt med god lönsamhet.

Redan vid starten för närmare tio år sedan formulerade Genova sin affärsidé om att äga, förvalta och utveckla en bas av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden och kombinera det med spännande och attraktiva nybyggnadsprojekt, främst av bostäder men även samhällsfastigheter. Med intjänningen från förvaltningsfastigheterna skapas finansiell stabilitet och en plattform för fortsatt tillväxt.

Genova har följt sin idé och vuxit till ett etablerat fastighetsbolag som vid datumet för denna bolagsbeskrivning äger fastigheter till ett värde om 1 313 Mkr med över 80 000 kvm uthyrningsbar area fokuserat till de prioriterade regionerna Stockholm och Uppsala. Samtidigt arbetar Genova med utveckling av flera bostadsprojekt där försäljning för närvarande pågår. Under årets första nio månader har totalt 104 bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om 471 Mkr och det finns ett antal attraktiva projekt i planeringsstadiet för de närmaste åren.

Med en stark finansiell ställning ser Genova möjligheter att fortsätta genomföra fördelaktiga förvärv och projekt, och därmed expandera på sina prioriterade marknader Stockholm och Uppsala. Målet är att nå en förvaltningsportfölj om minst 1 500 Mkr till utgången av 2015 och en årlig produktionstakt om 250 bostäder till 2017.

För att ytterligare stärka förutsättningarna att fortsätta växa genomförde Genova i november 2015 en emission av preferensaktier riktad till ett antal institutionella och privata investerare i Sverige. Emissionen mötte ett stort intresse som innebar att den kunde utökas till att omfatta totalt 175 Mkr.

Preferensaktieemissionen innebär även en diversifiering av kapitalstrukturen.

Styrelsen tar nu nästa steg genom att planera en marknadsnotering av preferensaktierna vid Nasdaq First North Premier. En marknadsnotering innebär förbättrad likviditet i preferensaktierna, vilket är till fördel för befintliga aktieägare. Genom försäljning av befintliga preferensaktier i samband med noteringen ökar därtill ägarspridningen. Marknadsnoteringen förväntas även bidra till ett ökat intresse för preferensaktierna och Bolaget bland nya grupper av investerare, liksom bland hyresgäster, bostadsköpare, affärspartner, media och andra intressenter.

Sammantaget bedömer styrelsen för Genova Property Group att en marknadsnotering av Bolagets preferensaktier är till fördel för Bolagets framtida utveckling och förmåga att nå sina mål. Mot den bakgrunden har Bolaget sökt godkännande från Nasdaq Stockholm för upptagande av handel av Bolagets preferensaktier på Nasdaq First North Premier.

Inför den planerade marknadsnoteringen kommer en befintlig aktieägare att genomföra en försäljning av 100 000 preferensaktier i syfte att uppnå det spridningskrav som ställs för bolag inför upptagande till handel på Nasdaq First North Premier. I anknytning därtill kommer ytterligare preferensaktier för upp till 5 Mkr emitteras inom ramen för den nyemission av preferensaktier inom vilken bolaget nyligen emitterade preferensaktier för 175 Mkr.

Första dag för handel med Bolagets preferensaktier på Nasdaq First North Premier planeras till den 15 december 2015.

Härmed försäkras att, till vår kännedom, uppgifterna i bolagsbeskrivningen är riktiga och att, såvitt vi känner till, ingenting har utelämnats från bolagsbeskrivningen som väsentligen kan förvränga bilden som ges av bolagsbeskrivningen, samt att all relevant information i styrelseprotokoll, revisionsrapporter och andra interna dokument återspeglas i bolagsbeskrivningen.

Stockholm, 27 november 2015

Genova Property Group AB (publ)

Styrelsen



GENOVA PROPERTY GROUP I KORTHET

Genova Property Group 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 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 1 313 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 Property Group har specialiserat sig på. Genova Property Group 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.

Affärsidé

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

Bolagets vision

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

Affärsmodell

I och med stabila kassaflöden från portföljen av förvaltningsfastigheter finns en solid och trygg grund för finansiering av projektutveckling av bostäder och samhällsfastigheter – de områden av nyproduktion som Genova Property Group har specialiserat sig på. Genova Property Group 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 Stockholms- och Uppsalaregionerna. De tre affärsområdena är Genova Förvaltningsfastigheter som äger och långsiktigt förvaltar det egna fastighetsbeståndet av kommersiella fastigheter, Genova Bostadsproduktion som utvecklar bostäder och hyresrätter och Genova Samhällsfastigheter som arbetar med att skapa flexibla helhetslösningar för olika former av vård- och omsorgsboenden.

Marknad

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

Genova Property Groups fastighetsbestånd består idag av kommersiella lokaler inom skola, förskola, kommun, landsting, försäljning, lager och försvarsindustrin. Beståndet som är fördelat på Stockholms län, Uppsala län, Sundsvall, Gävle och Skänninge har en sammanlagd uthyrningsbar yta om över 80 000 kvadratmeter. Bolaget strävar efter att vara en aktiv hyresvärd vilket bidrar till att skapa långsiktiga och goda relationer som i sin tur leder till nyuthyrningar.

Bolagets fastighetsutvecklingsverksamhet fokuserar på Stockholm och Uppsala. Efterfrågan på Genova Property Groups moderna och trivsamma boenden i attraktiva lägen har hittills varit stor. Därutöver finns en ökande efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen som ett resultat av en växande befolkning.

Genova Samhällsfastigheter har trots sin relativt korta historia, enligt Bolagets bedömning, lyckats väl med att etablera sig som aktör inom omsorgsboende. En förändrad befolkningsstruktur innebär ett ökat vårdbehov vilket ställer större krav på kommuner att hitta en helhetslösning för sina omsorgsboenden. Bolagets verksamhet är främst koncentrerad till kommuner i Mälardalsregionen.

Organisation

Genova Property Group har 18 anställda varav 7 är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Genovas verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebodelagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta beskrivningar för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal.

Genovas ledningsgrupp utgörs av följande personer:

- Andreas Eneskjöld, koncernchef
- Michael Moschewitz, finanschef
- Henrik Seidler, ansvarig förvaltningsfastigheter
- Björn Ljungdahl, ansvarig affärsutveckling
- Anders Tengbom, ansvarig nyproduktion

Ledningsgruppens medlemmar ansvarar för sina respektive områden inom bolaget och bereder tillsammans med verkställande direktören ärenden för styrelsen.

Målsättningar

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

Verksamhetsmål

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

Finansiella mål

- Soliditet ska uppgå till minst 35 procent. Nuvarande soliditet uppgår till 35 procent
- Belåningsgraden för fastighetsportföljen ska över tid understiga 65 procent. Nuvarande belåningsgrad uppgår till 56 procent

Utdelningspolicy

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

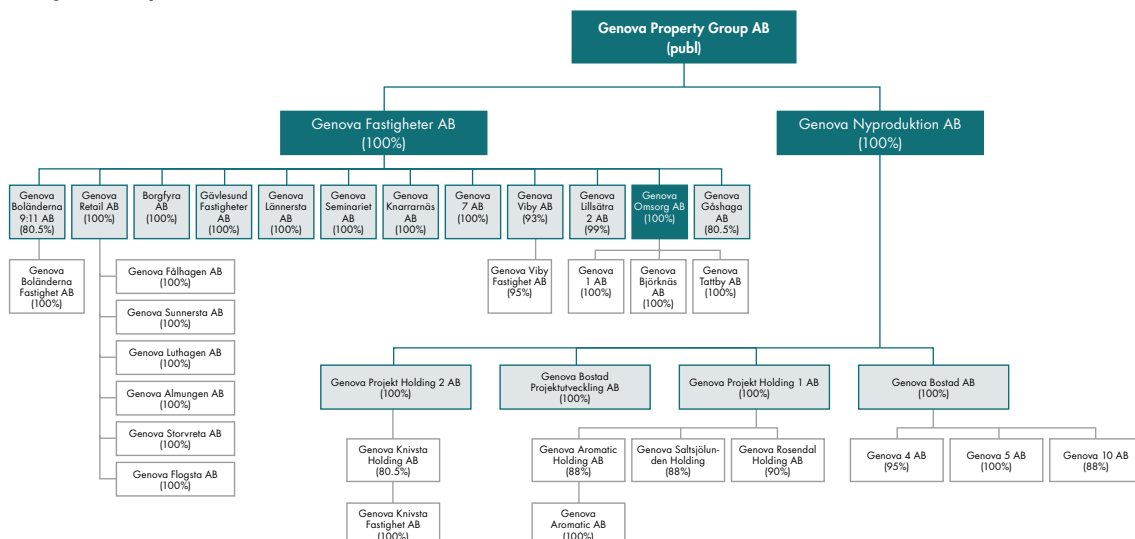
Finansiell översikt och nyckeltal

TKR	juli-sep 2015	juli-sep 2014	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Hyresintäkter	13 393	8 816	43 202	26 021	36 649	26 623
Resultat från fastighetsförsäljning	17 700	–	57 700	–	48 418	13 061
Rörelseresultat	17 309	83 465	123 509	135 823	299 710	53 311
Periodens/Årets resultat	23 131	63 107	109 857	98 495	251 887	35 714
Avkastning på eget kapital, %	5,6	23,3	26,8	36,3	72,4	13,6
Balansomslutning	1 464 019	825 749	1 464 019	825 749	1 059 168	622 229
Marknadsvärde fastigheter*	1 191 158	739 819	1 191 158	739 819	883 450	456 173
Eget kapital	517 524	303 449	517 524	303 449	456 841	239 111
Räntebärande skulder till kreditinstitut	663 431	330 000	663 431	330 000	403 199	284 792
Soliditet, %	35	37	35	37	43	38,4
Belåningsgrad fastigheter, %	56	45	56	45	46	60,0
Uthyrbar yta kvm	67 589	49 112	67 589	49 112	64 165	33 897
Antal bostäder i pågående produktion	215	46	215	137	166	137
Antal bostäder sålda	25	19	104	39	52	87
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	1 767	502	1 767	502	1 766	474
Resultat per stamaktie, kr	0,35	1,26	3,91	3,72	4,28	714
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000	50 000 000	50 000	50 000	50 000
Genomsnittligt antal aktier **	50 000 000	50 000 000	26 410 000	26 410 000	50 000 000	50 000

* Inkluderar såväl förvaltnings- som projektfastigheter.

** Någon utspädningseffekt föreligger ej.

Bolagsstruktur per den 1 november 2015



För att skapa ett mer jämbördigt ägande mellan huvudägarna i Genova Property Group samt för att möjliggöra för nyckelpersoner att bli delägare har det skapats en ägarstruktur för nyttillkommande bolag där huvudägaren Andreas Eneskjöld (genom bolag) samt vissa nyckelpersoner i varierande utsträckning erbjuds att bli delägare vilket avspeglas i bolagsstrukturen ovan.

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.

Sedan starten 2006 har bolaget varit aktivt på fastighetsmarknaden med ett flertal framgångsrika fastighetstrans-

aktioner. Parallellt har den befintliga fastighetsportföljen utvecklats väl genom nyuthyrningar, omförhandlingar och förbättrat resultat. Bolaget har fokuserat på att öka uthyrningsgraden och att höja hyresnivåerna, vilket har resulterat i förbättrat kassaflöde.

Genovas bedömning är att driftnettot i bolagets portfölj av förvaltningsfastigheter per den 1 november 2015 uppgår till cirka 57 Mkr på rullande årsbasis.

Fastighetsöversikt per den 1 november 2015

Fastighetsnamn	Kommun	Kategori	Yta (kvm)	Hyresvärde	Uppskattat marknadsvärde (Mkr)
Luthagen 13:2	Uppsala	Samhällsservice, kontor och lager	10 785	19 801 797	275 000 000
Storvreta 3:80	Uppsala	Handel livsmedel	990	804 408	8 600 000
Sunnersta 155:2	Uppsala	Handel livsmedel	808	695 664	23 000 000
Fålhagen 43:16 m.fl.	Uppsala	Handel livsmedel	690	560 125	53 000 000
Flogsta 39:1	Uppsala	Handel livsmedel	610	527 913	28 000 000
Almunge 1:48	Uppsala	Handel livsmedel och kontor	785	473 772	3 800 000
Luthagen 27:12	Uppsala	Handel livsmedel	763	787 623	26 000 000
Fålhagen 43:2	Uppsala	Bostad	320	404 400	11 000 000
Boländerna 9:11	Uppsala	Kontor och lager	3 424	2 748 064	32 100 000
Borg 4	Stockholm	Kontor och lager	1 931	2 825 625	40 000 000
Lillsätra 2	Stockholm	Kontor och lager	11 025	16 127 111	140 000 000
Knarrarnäs 6	Stockholm	Kontor och lager	4 541	7 270 425	83 000 000
Lännersta 15:33	Nacka	Kontor och lager	832	890 000	12 500 000
Björknäs 1:978	Nacka	Samhällsservice	550	1 062 000	18 500 000
Tattby 2:22	Nacka	Samhällsservice	550	922 000	17 000 000
Viby 19:3	Upplands-Bro	Handel livsmedel	15 053	12 486 209	92 000 000
Cisternen 3, Gåshaga gård 11 & Stapelbädden 3	Lidingö	Handel, lager och annat	12 499	7 698 003	121 500 000
Härjarö 5:2	Enköping	Samhällsservice	1 900	3 600 000	22 500 000
Nacksta 5:77 & 5:80	Sundsvall	Industri, handel och lager	5 680	3 777 191	53 000 000
Sörby Urfjäll 23:7	Gävle	Industri, kontor och handel	3 492	2 316 897	30 000 000
Målaren 4	Skänninge	Industri och kontor	2 860	1 019 005	11 000 000

Genovas största hyresgäster per den 1 november 2015

Hyresgäst	Uthyrningsyta	Hyresinkomst (SEK)	% av totalt	Förfallotidpunkt
Coop Sverige	18 579	14,8	19,9	2018
Uppsala Musikklasser	7 068	12,0	16,2	2025
Scanreco	4 995	7,7	10,4	2022
Micab Marin	10 009	4,1	5,5	2018
Malte Månson	5 680	3,8	5,1	2016
Topp 5	46 331	42,4	57,1	
Övriga	33 757	31,9	42,9	
Totalt	80 088	74,3	100,0	

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 har lång erfarenhet av att utveckla attraktiva bostäder – från mindre projekt med enstaka bostäder till stora komplexa ombyggnationer samt helt nyproducerade

bostäder. Ambitionen är att vara en bostadsutvecklare som levererar det lilla extra – med fokus på detaljer och stor noggrannhet i val av läge. Genova vill vara bäst på att hitta och fånga det kunden anser som viktigast vid valet av sitt nästa boende.

Projektöversikt per den 30 september 2015

Projekt	Kommun	Kategori	Start	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Area (m ²)	Fas					Sålt
							Förvärv	Planering	Utveckling	Produktion	Inflyttning	
Stensnäs Udde	Österåker	Bostadsrätter	2013	2015	46	4 318	•	•	•	•	•	92%
Saltsjölund	Nacka	Bostadsrätter	2014	2016	29	2 581	•	•	•	•		75%
Balneum	Stockholm	Bostadsrätter	2015	2017	135	11 279	•	•	•	•		90% ¹
Storsjö Strand	Östersund	Bostadsrätter	2014	2017	51	4 389	•	•	•	•		50%
Fålhagen	Uppsala	Bostadsrätter	2016	2018	57	4 560	•	•				
Luthagen	Uppsala	Bostadsrätter	2016	2018	60	2 800	•	•				
Rosendal	Uppsala	Bostadsrätter	2017	2019	129	6 531	•	•				
Ekeby	Uppsala	Bostadsrätter	2016	2018	68	5 120	•	•				
Borg 4	Stockholm	Bostadsrätter	2016	2018	140	11 320	•	•				
Sunnersta	Uppsala	Bostadsrätter	2016	2018	52	4 160	•	•				
Viby	Upplands Bro	Hyresrätter	2017	Fr.o.m. 2018	1 000	60 000	•	•				
Vrå	Knivsta	Äldreboende	2016	2017	54	4 000	•	•				
Totalt					1 821	121 058						

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

Genova Samhällsfastigheter

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

Projekten omfattar vård-, omsorgs-, äldre-, trygghets-, senior- eller gruppboende och inriktningen är Stockholmsregionen och Uppsala. Genova utvecklar och förvaltar i mindre omfattning även förskolor. 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.

PREFERENSAKTIERNA I GENOVA PROPERTY GROUP I KORTHET

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår till 517 500 kronor fördelat på 50 000 000 stamaktier och 1 750 000 preferensaktier.¹⁾ Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

Utdelning

Från och med den 1 januari 2016, 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. Baserat på en kurs om 100 kronor per preferensaktie motsvarar det en årlig direktavkastning om 10,5 procent.

Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara 20 februari, 20 maj, 20 augusti respektive 20 november. Nästa utdelning på preferensaktierna tillfaller köparna av preferensaktierna i detta erbjudande, dock under förutsättning att de äger preferensaktierna på avstämningsdagen.

Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Inlösen

Inlösen kan ske på Bolagets begäran efter styrelsebeslut till ett belopp om 130 kronor per preferensaktie fram till den tionde årsdagen av den första registreringen av emission av preferensaktier och 110 kronor per preferensaktie från och med tionde årsdagen av den första registreringen av emission av preferensaktier. I båda fall med tillägg för (i) eventuellt Innestående Belopp (se definition i bolagsordningen) samt (ii) eventuell upplupen Preferensutdelning (se definition i bolagsordningen).

Övrigt

De fullständiga villkoren för preferensaktierna återfinns i Bolagets bolagsordning, som återfinns på sidan www.genova.se. För att ändra de villkor som avser preferensaktierna krävs (i) bolagsstämmobeslut som biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädde vid bolagsstämman samt (ii) att ägare till hälften av alla preferensaktierna och nio tiondelar av de vid bolagsstämman företrädde preferensaktierna samtycker till ändringen.

Kortnamn på First North Premier:

GPG PREF

ISIN-kod:

SE0007526132

Aktieägare

De fem största aktieägarna per den 20 november 2015 återfinns i tabellen nedan. Antalet preferensaktieägare var – per den 20 november 2015 – cirka 30 stycken.

Inför den planerade noteringen på Nasdaq First North Premier har det genom Avanza Banks försorg genomförts en försäljning av 100 000 befintliga preferensaktier i Bolaget. Säljare av aktierna har varit ABG Sundal Collier ASA. Försäljningen av preferensaktierna har gjorts i syfte att uppnå det spridningskrav som ställs av Nasdaq på bolag inför upptagande till handel på Nasdaq First North Premier. Priset i försäljningen uppgick till 100 kronor per preferensaktie och sammanlagt uppgick försäljningsvärdet av de befintliga aktierna till 10 000 000 kronor varför inget prospekt upprättats i samband med försäljningen. Köpta och betalade aktier beräknas levereras till vp-konton och depåer (undantaget Avanza Banks depåer) från och med den 11 december 2015.

Aktieägarstruktur per den 20 november 2015

De fem största aktieägarna i Bolaget	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital %	Röster %
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	100 000	40 100 000	77,49	79,74
Andreas Eneskjöld (via bolag)	10 000 000	30 000	10 030 000	19,38	19,93
JRS	–	290 000	290 000	0,56	0,06
Robur	–	175 000	175 000	0,34	0,03
Danske Invest	–	160 000	160 000	0,31	0,03
Övriga	–	995 000	995 000	1,92	0,20
Totalt	50 000 000	1 750 000	51 750 000	100%	100 %

1) Bolaget kommer i anknytning till spridningen av Bolagets preferensaktier att emittera ytterligare upp till 50 000 preferensaktier (motsvarande en aktiekapitalsökning om högst 500 kronor), vilka har tecknats och tilldelats ABG Sundal Collier ASA såsom säljande aktieägare. I anledning av denna spridning och emission av 50 000 preferensaktier följer en smärre förändring av aktieägarstrukturen, varvid huvuddelen, enligt Bolagets bedömning, av de nya aktierna skall hänföras till gruppen "Övriga" i tabellen över Bolagets aktieägarstruktur.



FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella information i sammandrag avseende räkenskapsåren 2013–2014 är hämtad ur Genova Property Groups reviderade koncernräkenskaper, vilka har upprättats i enlighet med IFRS och har granskats av Bolagets revisor. Uppgifter avseende perioden 1 januari – 30 september 2015 har hämtats ur Bolagets delårsrapport och har upprättats i enlighet med IFRS och har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Uppgifter avseende perioden 1 januari – 30 september 2014 har hämtats ur Bolagets finansiella rapporter som har upprättats i enlighet med IFRS och sådana delårsiffror har inte särskilt granskats av Bolagets revisor.

Nedanstående sammandrag av Genova Property Groups räkenskaper bör läsas tillsammans med Genova Property Groups reviderade koncernräkenskaper med tillhörande noter för åren 2013–2014 och delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2015, vilka införlivats via hänvisning.

Introduktion

Per den 16 december 2014 förvärvade Genova Property Group AB samtliga aktier i Genova Fastigheter AB. Genova Fastigheter AB var tidigare moderbolag i koncernen. Detta utgör en koncernintern omstrukturering, vilken redovisats enligt historiska värdemetoden ("predecessor basis"). Innebörden är att historiska koncernmässiga bokförda värden redovisats i det nybildade moderbolagets koncernredovis-

ning. Detta innebär att koncernredovisningen avseende Genova Property Group AB (publ) återspeglar de tidigare redovisade värdena i koncernredovisningen för Genova Fastigheter AB som moderbolag. För jämförelseändamål har även jämförelsetal inkluderats i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Tkr	juli-sep 2015	juli-sep 2014	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Hysesintäkter	13 393	8 816	43 202	26 021	36 649	26 623
Resultat av fastighetsförsäljningar	17 700	–	57 700	–	48 418	13 061
Övriga rörelseintäkter	2 453	3 379	2 699	5 357	6 703	4 395
Summa rörelsen intäkter	33 546	12 195	103 601	31 378	91 770	44 079
Rörelsens kostnader						
Fastighetskostnader	–1 859	–440	–12 642	–5 274	–10 857	–5 693
Övriga externa kostnader	–9 058	–1 627	–18 856	–7 700	–13 313	–16 740
Personalkostnader	–5 063	–2 306	–10 310	–6 764	–10 109	–5 111
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–258	–	–487	–	–162	–6
Summa rörelsens kostnader	–16 237	–4 373	–42 294	–19 738	–34 441	–27 550
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	75 643	62 202	124 183	242 381	36 782
Rörelseresultat	17 309	83 465	123 509	135 823	299 710	53 311
Finansiella intäkter	208	502	589	506	1 391	1 557
Finansiella kostnader	–2 029	–3 940	–7 856	–10 175	–15 026	–11 173
Resultat från finansiella poster	–1 821	–3 438	–7 267	–9 669	–13 635	–9 616
Resultat före skatt	15 487	80 027	116 241	126 154	286 075	43 695
Inkomstskatt	7 644	–16 920	–6 384	–27 659	–34 188	–7 981
Periodens/Årets resultat	23 131	63 107	109 857	98 495	251 887	35 714
Summa totalresultat för perioden/året	23 131	63 107	109 857	98 495	251 887	35 714
Periodens/Årets resultat hänförligt:						
Moderföretagets aktieägare	17 481	63 030	103 337	98 168	214 244	26 265
Innehav utan bestämmande inflytande	5 650	77	6 520	327	37 643	9 449
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderföretages aktieägare	17 481	63 030	103 337	98 168	214 244	26 265
Innehav utan bestämmande inflytande	5 650	77	6 520	327	37 643	9 449
Resultat per aktie, SEK	0,35	1,26	3,91	3,71	4,28	714
Antal utestående aktier vid periodens utgång	50 000 000	50 000	50 000 000	50 000	50 000	50 000
Genomsnittligt antal aktier*	50 000 000	50 000 000	26 410 000	26 410 000	50 000 000	50 000

* Någon utspädningsseffekt föreligger ej.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014	31 dec 2013
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	959 666	694 866	867 772	450 800
Pågående nyanläggningar	33 596	7 434	5 928	5 373
Inventarier	3 944	1 018	1 558	944
Uppskjutna skattefordringar	15 679	3 784	15 678	3 579
Finansiella tillgångar som kan säljas	1 232	889	1 232	765
Övriga långfristiga fordringar	70 813	17 404	12 844	8 925
Summa anläggningstillgångar	1 084 930	725 395	905 012	470 386
Omsättningstillgångar				
Projekteringsfastigheter	197 895	37 519	–	–
Hysesfordringar och kundfordringar	1 094	1 532	3 792	2 651
Aktuella skattefordringar	5 335	–	912	817
Övriga fordringar	156 934	55 760	133 823	146 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 017	406	3 666	312
Likvida medel	15 813	5 137	11 963	2 002
Summa omsättningstillgångar	379 089	100 354	154 156	151 843
SUMMA TILLGÅNGAR	1 464 019	825 749	1 059 168	622 229

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014	31 dec 2013
EGET KAPITAL				
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare				
Aktiekapital	500	50	50	100
Övrigt tillskjutet kapital	10 995	10 995	10 995	10 995
Upparbetat resultat	392 960	173 798	173 798	167 483
Periodens/Årets resultat hänförligt moderföretagets aktieägare	103 337	98 168	214 244	26 265
Innehav utan bestämmande inflytande	9 732	20 438	57 754	34 268
Summa eget kapital	517 524	303 449	456 841	239 111
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut	657 415	330 000	397 255	273 567
Övriga långfristiga skulder	42 576	6 023	7 048	6 023
Uppskjutna skatteskulder	97 585	83 934	102 009	55 502
Summa långfristiga skulder	797 576	419 957	506 312	335 092
Kortfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut	6 016	–	5 944	4 318
Checkräkningskredit	–	39 953	38 826	11 907
Leverantörsskulder	17 808	10 596	9 626	9 365
Aktuella skatteskulder	8 271	364	832	–
Övriga skulder	89 508	30 688	27 599	2 664
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	9 983	–	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 332	20 742	13 188	19 772
Summa kortfristiga skulder	148 919	102 343	96 015	48 026
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 464 019	825 749	1 059 168	622 229

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	123 509	135 823	299 710	53 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
- Återläggning av avskrivningar	487	–	162	6
- Övriga poster ej kassapåverkande	–119 902	–48 540	–241 160	36 842
Erhållen ränta	589	506	1 391	1 557
Erlagd ränta	–5 639	–10 175	–13 827	–11 173
Betald skatt	–7 792	–16 980	957	802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	–8 749	60 634	47 233	81 345
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning/minskning exploaterings- och projekteringsfastigheter	–197 895	–37 519	–	–
Ökning/minskning kundfordringar	2 698	1 119	–1 141	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	–21 774	91 024	8 944	–101 409
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	60 322	46 779	18 612	31 818
Ökning/minskning leverantörsskulder	8 182	1 231	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–157 216	163 268	73 648	11 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	–57 360	–197 587	–176 367	–54 885
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	–74	–60	–
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	–2 873	–	–776	–976
Köp av finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–176
Ökning finansiella anläggningstillgångar	–269	–8 603	–4 386	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–60 502	–206 264	–181 589	–56 037
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	450	–	–	–
Förändring av checkräkningskredit	–38 826	28 046	26 919	–
Upptagna lån	304 000	88 938	403 025	43 933
Amortering av lån	–8 240	–36 696	–277 885	–
Utdelning till moderföretagets aktieägare	–	–34 157	–34 157	–
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	–35 815	–	–	380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	221 569	46 131	117 902	44 313
Periodens kassaflöde	3 850	3 135	9 961	30
Likvida medel vid periodens början	11 963	2 002	2 002	1 972
Likvida medel vid periodens slut	15 813	5 137	11 963	2 002

NYCKELTAL

TKR	juli-sep 2015	juli-sep 2014	jan-sep 2015	jan-sep 2014	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Hysesintäkter	13 393	8 816	43 202	26 021	36 649	26 623
Resultat från fastighetsförsäljning	17 700	–	57 700	–	48 418	13 061
Rörelseresultat	17 309	83 465	123 509	135 823	299 710	53 311
Periodens/Årets resultat	23 131	63 107	109 857	98 495	251 887	35 714
Avkastning på eget kapital, %	5,6	23,3	26,8	36,3	72,4	13,6
Balansomslutning	1 464 019	825 749	1 464 019	825 749	1 059 168	622 229
Marknadsvärde fastigheter*	1 191 158	739 819	1 191 158	739 819	883 450	456 173
Eget kapital	517 524	303 449	517 524	303 449	456 841	239 111
Räntebärande skulder till kreditinstitut	663 431	330 000	663 431	330 000	403 199	284 792
Soliditet, %	35	37	35	37	43	38,4
Belåningsgrad fastigheter, %	56	45	56	45	46	60,0
Uthyrbar yta kvm	67 589	49 112	67 589	49 112	64 165	33 897
Antal bostäder i pågående produktion	215	46	215	137	166	137
Antal bostäder sålda	25	19	104	39	52	87
Antal bostadsbyggrätter (brf & hyresrätter)	1 767	502	1 767	502	1 766	474
Resultat per stamaktie, kr	0,35	1,26	3,91	3,72	4,28	714
Antal utestående stamaktier	50 000 000	50 000	50 000 000	50 000	50 000	50 000
Genomsnittligt antal aktier **	50 000 000	50 000 000	26 410 000	26 410 000	50 000 000	50 000

* Inkluderar såväl förvaltnings- som projektfastigheter.

** Någon utspädningsseffekt föreligger ej.

KÄNSLIGHETSANALYS

Av 2014 års reviderade årsredovisning, not 3, framgår att Genovas ränterisk uppstår genom långsiktig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter Genova för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot STIBOR, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att Genova är exponerat

mot svängningar i STIBOR. Om STIBOR 3M skulle varit 0,5 procentenheter högre/lägre under 2014 så hade Genovas räntekostnader varit cirka 1 389 Tkr högre/lägre för räkenskapsåret. Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i STIBOR.



STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR



Micael Bile



Andreas Eneskjöld



Knut Ramel



Jan Björk

Styrelse

Micael Bile Styrelseordförande

Allmänt: 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

Allmänt: 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 30 000 preferensaktier genom bolag. Aktieägare (genom bolag) i dotterbolagen Genova Gåshaga 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

Allmänt: Född 1954.

Erfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare Norderchef 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 Riggerhus, Fastighets AB Orkesterdiket, Senectus Liljefors Torg AB, Fastighetsbolaget Majtälaren 5 AB, Tunk AB, Senectus Valla Gränd AB, Senectus Tollare AB, Advicehem AB, Tunkhem AB samt Senectus Tollare Bostad AB. Styrelsesuppleant i Ebba Brahe Jewellery Stockholm AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Inget.

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

Jan Björk Styrelseledamot

Allmänt: 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.



Andreas Eneskjöld

Michael Moschewitz

Henrik Seidler

Björn Ljungdahl

Anders Tengbom

Ledande befattningshavare

Andreas Eneskjöld *Koncernchef*

Anställd sedan 2014

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

Michael Moschewitz *Finanschef*

Anställd sedan 2014

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 (5%), 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

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: Inget.

Henrik Seidler *Ansvarig förvaltningsfastigheter*

Anställd sedan 2010

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 Gård Invest AB samt Boo Gård Förvaltnings AB. Styrelsesuppleant i Holocen AB.

Aktieinnehav i Genova Property Group: Inget. 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

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: Inget. Aktieägare i dotterbolagen Genova Aromatic Holding AB (5%), Genova Saltsjölund Holding AB (5%), Genova Rosendal Holding AB (5%) och Genova 10 AB (5%).

Övriga upplysningar avseende styrelsen och ledande befattningshavare

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdande i bolag som försatts i konkurs eller likvidation (avser ej frivillig likvidation) eller varit inblandad i konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller godkända yrkessammanslutningar eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags lednings- eller kontrollorgan.

Styrelseordförande Micael Bile har varit inblandad i konkurs de senaste fem åren i sin roll som styrelseledamot i TRÅ Fastigheter AB och TH Åre AB. Björn Ljungdahl har i sin roll som styrelsesuppleant varit inblandad i en ofrivillig likvidation i Högmora Exploateringsaktiebolag AB.

Andreas Eneskjöld är anställd av Bolaget genom sitt bolag Holocen AB. Detta förhållande regleras av ett konsultavtal mellan Holocen AB och Genova Property Group AB. Avtalet föreskriver att Andreas Eneskjöld ska utföra upp-

draget som verkställande direktör i Genova i enlighet med Genovas styrelses instruktioner. För ytterligare information se avsnittet "Konsultavtal med Holocen AB" nedan på sidan 28.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna innebära en intressekonflikt med Bolaget. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav i Bolaget och/eller dotterbolag till Bolaget.

Aktiebaserade incitamentsprogram

Bolaget har inget aktierelatert incitamentsprogram.

Revisor

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

BOLAGSTYRNING

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.

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") gäller inte för bolag vars aktier är noterade på Nasdaq First North Premier, men den 1 januari 2016 träder en rekommendation om att följa Koden i kraft. Bolaget har därför för avsikt att i möjligaste mån tillämpa Koden från det att preferensaktierna noteras på Nasdaq First North Premier och senast i samband med årsstämman 2016. Koden medger möjlighet till avvikelser från Koden, under förutsättning att eventuella avvikelser och valda alternativa lösningar beskrivs och orsaken till avvikelserna förklaras i bolagets bolagsstyrningsrapport (enligt den så kallade "följ eller förklara"-principen). Bolaget bedömer dock inte att det kommer att inrätta revisions- och ersättningskommittéer.

Bolagsstämman

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. 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. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske i enlighet med bolagsordningen.

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Styrelsen ska årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämman. Därutöver ska styrelsen sammanträda minst fem gånger årligen. Vid det konstituerande styrelsemötet ska bland annat styrelsens ordförande utses, bolagets firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen gås

igenom och fastställas. 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. För närvarande består Genova Property Groups styrelse av fyra ledamöter; Micael Bile, styrelsens ordförande, Andreas Eneskjöld, Knut Ramel och Jan Björk. Ledamöterna presenteras på sidan 21 i denna bolagsbeskrivning.

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

Verkställande direktör

Genovas verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska den verkställande direktören upprätta beskrivningar för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal.

Revision

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

Intern kontroll

Intern kontroll är central för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna leder till förväntade resultat, att lagar och regelverk efterlevs samt att risken för oönskade händelser eller felaktigheter i rapporteringen minimeras. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö. Ansvar för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön innehas primärt av den verkställande direktören. Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas koncernens ekonomiska ställning.

ÖVRIG INFORMATION

Certified Adviser

Bolaget har utsett Avanza Bank till Certified Adviser.

Avanza äger vid tidpunkten för denna bolagsbeskrivning inga preferensaktier i Bolaget.

Väsentliga avtal

Finansieringsavtal

Bolaget har ingått finansieringsavtal med huvudsakligen Swedbank och SBAB. Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som per den 30 september 2015 uppgick till 663 Mkr är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter med Swedbank och SBAB innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova Property Group och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Vid sidan om de övergripande finansieringsavtalen med Swedbank och SBAB har Genova Property Group i samband med enskilda förvärv ingått mindre låneavtal med Nordea Bank AB (publ) och Collector AB.

Samtliga av koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut är säkerställda mot pant i fastigheter. Därutöver har Genova Property Group ingått borgensåtaganden för lån som beviljats av bank hänförliga till fastighetsportföljen och som upptagits av bolag inom koncernen och bostadsrättsföreningar i anslutning till koncernens bostadsutvecklingsprojekt. Borgensåtagandena är framförallt säkerställda med pantbrev i fastigheter.

Investeringsavtal

Bolaget har ingått investeringsavtal med Michael Moschewitz (och dennes bolag MayNoo AB) respektive Anders Tengbom (och dennes bolag Branta Stigen Invest 8 AB). Avtalen reglerar möjligheten till saminvesteringar i de av Bolagets direkta och indirekta dotterbolag som förvaltar kommersiella fastigheter samt utvecklar bostadsrätter och hyresrätter.

Närståendeavtal

För information om transaktioner med närstående se not 27 i 2014 års reviderade årsredovisning för Bolaget samt sidan 12 i Bolagets delårsrapport för perioden januari-september 2015. Samtliga transaktioner sker på marknadsmissig grund.

Som komplement till informationen i hänvisad årsredovisning och delårsrapport noteras följande:

Tranviks Udde AB

Tranviks Udde AB innehar drygt 77 procent av aktiekapitalet och 79 procent av rösterna i Bolaget och har därigenom bestämmande inflytande över Genova. Moderbolag i den största koncern där Genova ingår är således Tranviks Udde AB.

Förvärv från Swealp 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 Swealp Förvaltning AB som kontrolleras av Micael Bile.

Utdelning från Genova Nyproduktion AB

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare under 2014 framgår av not 8 i 2014 års reviderade årsredovisning:

Tkr 2014-12-31	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
Micael Bile, styrelseordförande	720	–	–	–	–	720
Andreas Eneskjöld*, VD/styrelseledamot	280	–	–	28	–	308
Michael Moschewitz, finansdirektör	210	–	–	26	–	236
Andra ledande befattningshavare (5 personer)	1 440	–	–	183	–	1 623
Summa	2 650	–	–	237	–	2 887

* En av styrelseledamöterna har fakturerat sitt arvode från eget bolag. Arvodet om 236 Tkr var oreglerat per 2014-12-31 och ingår i övriga skulder i 2014 års reviderade årsredovisning.

Konsultavtal med Holocen AB

Bolaget inhandlar på konsultbasis de tjänster den verkställande direktören Andreas Eneskjöld utför ifrån dennes bolag Holocen AB. Ersättningen för dessa tjänster är 70 000 kr/månad (exklusive moms och ersättning för sociala avgifter) och avtalet är i övrigt på armlängds avstånd. Konsultavtalet innehåller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Aktieägarlån från May Noo AB and Branta Stigen 8 Invest AB

Enligt vad som framgår under rubriken "Investeringsavtal" ovan så har vissa dotterbolag där May Noo AB och Branta Stigen 8 Invest AB är delägare upptagit aktieägarlån från dessa bolag.

Tjänster från Nordier Property Group AB

Som framgår under riskfaktorn "Intressekonflikter" ovan, så är Bolagets huvudägare Micael Bile och Andreas Eneskjöld också delägare i Nordier Property Group AB, som historiskt har utfört vissa konsulttjänster för Bolaget (bl.a. värdering). För dessa tjänster har Nordier Property Group AB erhållit cirka 100 000–150 000 kronor per år.

Väsentliga händelser efter den 30 september 2015

- Genova Property Group har tillträtt fastigheterna Stapelbädden 3, Cisternen 3 samt Gåshaga Gård 11 på Lidingö. Fastigheterna omfattar cirka 12 000 kvm uthyrbar lokalaria, knappt 48 000 kvm mark samt 62 000 kvm vatten.
- Genova Property Group slutförde i november en så kallad private placement av preferensaktier till ett antal institutionella och privata investerare i Sverige om totalt 175 000 000 kronor. Bolaget meddelade samtidigt att förberedelser har initierats för en notering av preferensaktierna på Nasdaq First North Premier inom två månader från emissionen.

Rörelsekapital

Bolagets befintliga rörelsekapital är i dagsläget tillräckligt för de aktuella behoven. Med de aktuella behoven avses det behov av rörelsekapital som bedöms föreligga inom en tidsperiod om tolv månader från datumet för denna bolagsbeskrivning.

Personer med insynsställning

Enligt regelverket för Nasdaq First North Premier ska bolag, vars aktier handlas på Nasdaq First North Premier, på sin hemsida publicera en förteckning över fysiska personer som har så kallad insynsställning i bolaget. Avsikten med regelverket gällande insynsrapportering på Nasdaq First North Premier är att informationen ska motsvara den information som skulle skickats till Finansinspektionen om bolaget varit noterat på en reglerad marknad. I samband med första dag för handel av Bolagets preferensaktier på Nasdaq First North Premier så kommer Genova Property Groups förteckning över personer med insynsställning att finnas tillgänglig på Bolagets hemsida, www.genova.se.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Denna bolagsbeskrivning består av, utöver föreliggande dokument, följande dokument som härmed införlivas genom hänvisning:

- Genova Property Group AB:s årsredovisning avseende räkenskapsåret 2014
- Genova Fastigheter AB:s årsredovisning avseende räkenskapsåret 2013
- Genova Property Group AB:s delårsrapport januari-september 2015

Dokumentet kan erhållas från Genova Property Group samt återfinns på www.genova.se.

BOLAGSORDNING

§ 1 Firma

Bolagets firma är Genova Property Group AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska bedriva fastighetsinvesteringar och fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 500 000 och högst 2 000 000 kronor.

§ 5 Aktier

- 5.1 Antalet aktier i bolaget ska uppgå till lägst 50 000 000 och till högst 200 000 000. Bolagets aktier ska kunna ges ut i två serier, stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie ska medföra en (1) röst och varje preferensaktie ska medföra en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Dock begränsas antalet preferensaktier som kan ges ut av vad som föreskrivs i punkten 5.7 nedan.
- 5.2 Vid nyemission av stamaktier och preferensaktier som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av subsidiär företrädesrätt kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.
- 5.3 Vid nyemission av endast stamaktier eller preferensaktier som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag de förut äger (primär

företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av subsidiär företrädesrätt kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

- 5.4 Vid emission av teckningsoptioner eller konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten, respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.
- 5.5 Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- 5.6 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av nya stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.
- 5.7 Om och så länge preferensaktiekvoten (beräknad på sätt som anges nedan) ("Preferensaktiekvoten") överstiger 9/20 (dvs. 0,45), eller skulle komma att överstiga 0,45/1 efter emission av ytterligare preferensaktier, så får inte beslut fattas om emission av ytterligare preferensaktier.

Preferensaktiekvoten är:

$$\frac{A}{B}$$

där:

- A. är summan av emissionslikviderna för samtliga utestående preferensaktier, och
- B. är koncernens (där bolaget är moderbolag) bokförda egna kapital enligt den senaste av bolaget angivna delårsrapporten men med avdrag för eventuell föreslagen men ej beslutad eller genomförd värdeöverföring, inklusive av styrelsen föreslagen men ej beslutad eller genomförd Preferensutdelning enligt punkt 6.1 nedan.

Med "**samtliga utestående preferensaktier**" avses det totala antalet registrerade preferensaktier med tillägg av beslutade, men icke registrerade, nyemissioner av preferensaktier, preferensaktier som kan tillkomma genom konvertering eller utnyttjande av konvertibler och teckningsoptioner samt preferensaktier som kan ges ut enligt andra finansiella instrument, med avdrag dels för sådana preferensaktier som bolaget självt innehar, dels för sådana preferensaktier som är föremål för inlösen efter beslut av bolagsstämma eller styrelsen.

§ 6 Vinstutdelning

- 6.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning enligt nedan. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Företräde till utdelning per preferensaktie ("**Preferensutdelning**") ska från och med den 1 januari 2016 till dess att preferensaktierna blir inlösta, uppgå till högst 10,50 kronor per år, varvid 2,62 kr ska utbetalas under kalenderårets första och tredje kvartal och 2,63 kr ska utbetalas under kalenderårets andra och fjärde kvartal, med avstämningsdagar enligt nedan.

- 6.2 Utbetalning av utdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar ska vara 20 februari, 20 maj, 20 augusti och 20 november. För det fall sådan dag ej är bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.
- 6.3 Om ingen utdelning lämnats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag i enlighet med stycke 6.2 ovan, eller om endast utdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalt belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna lämnas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls).

- 6.4 För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagsändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt punkt 6-8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla förändringen.

§ 7 Inlösen

- 7.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När minskningsbeslut fattas ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 7.2 Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske *pro rata* i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.
- 7.3 Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara ett belopp beräknat enligt följande:
- A. Fram till den tionde årsdagen av den första registreringen av emission av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande (i) 130 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 6.3 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.
- B. Från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp motsvarande (i) 110 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 6.3 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen utdelning för perioden som börjar med (men exklusive) den senaste avstämningsdagen för beräkning av Innestående Belopp till och med (och inkluderande) dagen för utbetalning av Lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

- 7.4 Ägare av preferensaktier som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

§ 8 Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier ha företrädesrätt, framför stamaktier, att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till ett belopp motsvarande inlösenbeloppet beräknat enligt punkten 7.3 ovan per tidpunkten för upplösningen innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 9 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter och lägst 0 och högst 3 suppleanter.

§ 10 Revisor

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter.

§ 11 Kallelse

- 11.1 Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.
- 11.2 Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt till extra bolagsstämma där en fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma än sådan som beskrivs i föregående mening ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före bolagsstämman.
- 11.3 Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsom-

marafteon, julaften eller nyårsaften och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

- 11.4 Aktieägare får vid bolagsstämman medföra högst två biträden, dock endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden på det sätt som anges i föregående stycke.

§ 12 Ärenden på årsstämma

På årsstämman ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid bolagsstämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
 - b) dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen och
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna.
9. Val till styrelsen samt styrelseordförande och i förekommande fall av revisorer.
10. Annat ärende, som ska tas upp på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§13 Räkenskapsår

Räkenskapsår är 1 januari–31 december.

§14 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.



KONTAKT

www.genova.se

Besöksadresser

Huvudkontor

Jakobsbergsgatan 7, 111 44 Stockholm

Förvaltningskontor

Prästgatan 13, 752 28 Uppsala

G. | GENOVA
PROPERTY
GROUP