

Styrelsen för
Genova Fastigheter AB
Org.nr. 556712-9324
avger härmed

Årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2022 – 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 31 mars 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 31 mars 2023



Michael Moschewitz

Styrelsen för
Genova Fastigheter AB
Org.nr. 556712-9324
avger härmed

Årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2022 – 31 december 2022 *h*

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen för Genova Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Rapport över totalresultat	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

v

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

I februari genomfördes en bytesaffär där bolaget avyttrade fastigheten Veddesta 5:12 via bolag till ett underliggande fastighetsvärde om 214,5 Mkr och förvärvade en portfölj om fyra fastigheter via dotterbolag till ett underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr.

I maj genomfördes en refinansiering om 3 200 Mkr med Swedbank är samtliga befintliga lån ersattes med en ny facilitet.

I maj förvärvades två fastigheter i Norrtälje via dotterbolag till ett underliggande fastighetsvärde om 153 Mkr.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Som en del av koncernen Genova Property Group utvecklas bolagets verksamhet i enlighet med koncernens strategier och mål. Verksamheten utsätts också för ett antal risker och måste hantera osäkerhetsfaktorer som är likartade för samtliga bolag i koncernen. För beskrivning av ovanstående hänvisas till avsnittet "Risker och riskhantering" i koncernårsredovisningen för Genova Property Group.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Genova Property Group AB, org nr 556864-8116, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	34 197	30 120	22 384	12 673
Resultat efter finansnetto	-99 813	-39 527	-86 740	-39 375
Balansomslutning	5 290 939	4 994 606	3 083 990	2 561 740
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,8

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till resultatdisposition (kr)

Följande medel står till årsstämman förfogande:

Balanserat resultat	66 477 100
Årets resultat	-65 792 999
Summa	684 101

Styrelsens förslag till disposition

i ny räkning överföres	684 101
	684 101

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Nettoomsättning	6	34 197	30 120
Övriga rörelseintäkter		16 903	16 311
		51 100	46 431
<i>Rörelsens kostnader</i>	24		
Övriga externa kostnader	8, 9	-37 166	-35 426
Personalkostnader		-18 152	-14 290
Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-1 470	-1 333
Rörelseresultat		-5 688	-4 618
<i>Resultat från finansiella poster</i>	24		
Resultat från andelar i koncernbolag	10	-27 647	6 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	118 186	83 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-184 664	-125 076
Summa resultat från finansiella poster		-94 125	-34 909
Resultat efter finansiella poster		-99 813	-39 527
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnat koncernbidrag	24	-57 390	-89 154
Erhållet koncernbidrag	24	96 481	68 956
Periodiseringsfond		-187	-
Skatt på årets resultat	13	-4 884	4 787
Årets resultat		-65 793	-54 939

Rapport över totalresultat

Tkr	Not	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Årets resultat		-65 793	-54 939
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-65 793	-54 939

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella tillgångar	14	1 870	953
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Konst		1 988	1 988
Inventarier	15	225	1 144
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	287 491	227 009
Fordringar hos koncernbolag		3 034 280	2 870 450
Uppskjutna skattefordringar	13	3 374	8 162
Övriga långfristiga fordringar	17	1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		3 330 728	3 111 206
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	20	89	4
Fordringar hos koncernbolag	18	1 931 744	1 879 743
Övriga kortfristiga fordringar		9 239	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	18 902	3 504
Aktuella skattefordringar		237	-
Kassa och bank		-	2
Summa omsättningstillgångar		1 960 211	1 883 401
SUMMA TILLGÅNGAR		5 290 939	4 994 606

2023052308723

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 000 aktier)		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		66 477	55 416
Årets resultat		-65 793	-54 939
		684	477
Summa eget kapital		784	577
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar byggnadsinventarier		187	-
Summa obeskattade reserver		187	-
Långfristiga skulder			
	20		
Skulder till kreditinstitut		2 947 875	1 985 726
Summa långfristiga skulder		2 947 875	1 985 726
Kortfristiga skulder			
	20		
Skulder till kreditinstitut		54 270	776 540
Leverantörsskulder	21	10 551	4 960
Skulder till koncernbolag	21, 22, 24	2 260 516	2 182 743
Aktuella skatteskulder		-	10 633
Övriga kortfristiga skulder	21	14 347	19 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 409	14 056
Summa kortfristiga skulder		2 342 093	3 008 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 290 939	4 994 606

Rapport över förändring eget kapital

2023052308724

Tkr	Balanserat resultat		
	Aktiekapital	inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital			
1 jan. 2021	100	415	516
Årets resultat	-	-54 939	-54 939
Årets övrigt totalresultat	-	-	-
Årets totalresultat	-	-54 939	-54 939
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Aktieägartillskott	-	55 000	55 000
Summa transaktioner med ägare	-	55 000	55 000
Utgående eget kapital			
31 dec. 2021	100	477	577
Ingående eget kapital			
1 jan. 2022	100	477	577
Årets resultat	-	-65 793	-65 793
Årets övrigt totalresultat	-	-	-
Årets totalresultat	-	-65 793	-65 793
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Aktieägartillskott	-	66 000	66 000
Summa transaktioner med ägare	-	66 000	66 000
Utgående eget kapital			
31 dec. 2022	100	685	784

Kassaflödesanalys

Tkr	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 688	-4 618
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	1 470	1 133
Erlagd ränta	-86 079	-54 171
Erhållen ränta	2	21
Betald inkomstskatt	-10 966	-64
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-101 261	-57 699
Ökning-/Minskning+ av kundfordringar	-85	-4
Ökning-/Minskning+ av kortfristiga fordringar	-76 490	-669 746
Ökning+/Minskning- av leverantörsskulder	5 591	-573
Ökning+/Minskning- av övriga kortfristiga skulder	119 793	964 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-52 452	236 748
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-27 590	-20 965
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-1 468	-580
Förvärv av dotterbolag	-136 728	-75 680
Avyttring av dotterbolag	76 188	77 431
Nettoförändring av långfristiga fordringar inom koncernen	-163 830	-1 210 743
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-253 428	-1 230 537
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	66 000	55 000
Upptagna lån	3 029 280	1 770 450
Amortering av lån	-2 789 402	-830 661
Nettoförändring av långfristiga skulder	-	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	305 878	993 789
Årets kassaflöde	-2	-
Likvida medel i början av året	2	2
Likvida medel vid årets slut	-	2

Noter

Not 1 Företagsinformation

Allmänna upplysningar

Denna årsredovisning omfattar Genova Fastigheter AB, org.nr. 556712-9324

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm.

Bolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse den 31 mars 2023.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Genova Property Group AB (org.nr. 556864-8116) med säte i Stockholm.

Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Genova Property Group AB (org nr, 556864-8116) med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget ingår i en koncern där moderbolaget för koncernen, Genova Property Group AB (org.nr. 556864-8116) tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges.

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer där bolagen bedriver sin verksamhet. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr). Avrundning per rad innebär att summerade belopp i rapporten kan avvika vid en kontrollsummering av de individuella raderna.

Not 3 Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår. Ändrade eller nya IFRS- och IFRIC-tolkningar som trätt ikraft har inte föranlett några ändringar i RFR 2.

Se not 5 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper som redogör undantaget för IFRS 16.

Not 4 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper kräver att bolagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt uppskjutna skattefordringar. 4

2023052308725

Not 5 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer bolaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bolagets intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Ränteintäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda avser alla typer av ersättning som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättning innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet dvs. i takt med att den anställde utför tjänster åt bolaget.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning avser avgiftbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastanställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Skatter

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

Aktuell skatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skuldernas skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett bolag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i bolagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt. h

Avskrivning beräknas enligt följande:

Inventarier: 5 år
Konst: -

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av ska nedskrivningstestas 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. Nedskrivningar redovisas i resultatet.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Från och med 1 januari 2019 ersätter IFRS 16 *Leasingavtal* nuvarande standard IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC 15 och SIC 27. I bolaget kommer däremot undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal att tillämpas. Undantaget anger att samtliga leasingavtal får redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att bolagets principer för redovisning av leasingavtal kommer att vara oförändrade.

Andelar i dotterbolag

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

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli inbetalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

2023052308726

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Forordningar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Bolaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Bolagets kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart även initialt. Bolaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Not 6 Intäkter

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Försäljning av tjänster	34 197	30 120
Övriga intäkter	16 903	16 311
Summa intäkter	51 100	46 431

Not 7 Operationella leasingavtal

Operationella leasingavtal - Bolaget som leasetagare

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 7395 tkr (7201 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för lokaler och bilar. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förfaller till betalning inom 1 år	5 501	5 762
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	7 699	13 029
Förfaller till betalning än inom 5 år	-	-
	13 200	18 791

Operationella leasingavtal - Bolaget som leasegivare

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 572. tkr (725 tkr) och omfattar hyra för lokaler. Framtida intäkter per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förfaller till betalning inom 1 år	-	362
	-	362

Not 8 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
EY		
Revisionsuppdrag	4 670	4 245
	4 670	4 245

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	14	14
Män	5	5
Summa	19	19
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare	2 610	2 185
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 660	6 989
	11 270	9 174
Sociala avgifter (varav pension)		
Styrelse och ledande befattningshavare	820 (333)	687 (276)
Övriga anställda	2 807 (1 260)	2 320 (751)
Summa	3 627 (1 593)	3 006 (1 027)
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Antal ledande befattningshavare	2	2
Varav män %	50%	50%
Summa	2	2

Not 10 Resultat från andelar i koncernbolag

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Resultat vid avyttring av dotterbolag	-57	30 020
Nedskrivning i samband med försäljning	-	-2 175
Nedskrivning av lämnat aktieägartillskott	-27 590	-20 965
Summa	-27 647	6 880

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter koncernbolag	118 184	83 266
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	2	21
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	118 186	83 287

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader bank	-81 108	-48 161
Räntekostnader koncernbolag	-98 585	-70 906
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-4 971	-6 009
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-184 664	-125 076

Not 13 Skatter

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-4 884	4 787
Summa redovisad skatt	-4 884	4 787
Avstämning av effektiv skattesats	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Resultat före skatt	-60 909	-59 726
Skatt enligt gällande skattesats,	12 547	12 304
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-	6 185
Ej avdragsgilla kostnader	-17 431	-13 700
Summa redovisad skatt	-4 884	4 787

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -8 procent (8 procent).

Uppskjuten skatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 31 dec. 2022	Uppskjuten skatteskuld 31 dec. 2022	Uppskjuten skattefordran 31 dec. 2021	Uppskjuten skatteskuld 31 dec. 2021
Övriga temporära skillnader:				
Aktiverade underskottsavdrag	3 374	-	8 162	-
Summa	3 374	-	8 162	-

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Redovisas enligt följande i balansräkningen:	3 374	8 162
Uppskjutna skatter netto	3 374	8 162

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

Not 14 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 506	926
Inköp	1 442	580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 948	1 506
Ingående ackumulerade avskrivningar	-553	-206
Årets avskrivning	-525	-347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 078	-553
Utgående redovisat värde	1 870	953

Not 15 Inventarier

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 679	6 484
Inköp	26	195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 705	6 679
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 535	-4 549
Årets avskrivning	-945	-986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 480	-5 535
Utgående redovisat värde	225	1 144

Not 16 Andelar i koncernbolag

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	303 208	256 149
Inköp	136 728	75 680
Aktieägartillskott	27 590	20 965
Försäljningar	-76 245	-49 556
Nedskrivning i samband med försäljningar	-	-30
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 281	303 208
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-76 199	-55 234
Årets nedskrivning	-27 590	-20 965
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-103 789	-76 199
Utgående redovisat värde	287 491	227 009

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Redovisat värde	
				31 dec. 2022	31 dec. 2021
Genova Seminariet AB	100	100	50 000	-	1 785
Genova Viby AB	100	100	50 000	20 050	20 050
Genova Lillsätra 2 AB	100	100	1 000	2 023	2 023
Genova Omsorg AB	100	100	1 000	5 000	5 000
Genova Retail AB	100	100	50 000	50 453	50 453
Genova Hold Kvarnholmen AB	100	100	50 000	28 050	28 050
Genova NV 3 Holding AB	100	100	50 000	5 300	5 300
Genova Nytorpsvägen Fastighet AB	100	100	50 000	408	408
Genova Hunnerup Fastighet AB	100	100	50 000	167	167
Genova Nickeln Fastighet AB	100	100	50 000	105	105
Genova Tibble Fastighet AB	100	100	50 000	-	-
Genova Fogden Fastighet AB	100	100	50 000	607	607
Genova Minnet Fastighet AB	100	100	50 000	60	60
Genova Gustavsberg 1 Fastighet AB	100	100	50 000	30 050	30 050
Genova Effektivvägen AB	100	100	50 000	50	50
Genova Hold 21 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Hold 22 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Mältargatan AB	100	100	50 000	50	50
Genova Drevern 2 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Kungsängsesplanaden AB	100	100	50 000	50	50
Genova Knivsta Fastighet AB	100	100	500	6 851	6 851
Genova Ekeby Fastighet AB	100	100	50 000	50	50
Genova Brynjan AB	100	100	50 000	50	50
Genova Drevern 1 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Instrumentet Fastighet AB	100	100	50 000	50	50
Genova Örnsberg Fastighet AB	100	100	50 000	50	50
Genova Linne AB	100	100	50 000	50	50
Genova Vikdalen AB	100	100	50 000	50	50
Genova Fast 27 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Hold 1 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Trädgårdsmästaren AB	100	100	1 000	55 448	55 448
Genova Rivan AB	100	100	50 000	50	50
Genova Ribby AB	100	100	25 000	19 851	19 851
Genova Jungfrun 2 AB	100	100	1 000	21 014	-
Genova Jungfrun 3 AB	100	100	1 000	40 692	-
Genova Duvhöken Fastighet AB	100	100	50 000	50	-
Genova Tattby AB	100	100	50 000	50	-
Genova Björknäs AB	100	100	50 000	50	-
Genova Odal mannen Fastighet AB	100	100	50 000	363	-
Genova Söderhällby Fastighet AB	100	100	50 000	50	-
				287 491	227 009

	Org.nr.	Säte	EK 31 dec. 2022	Årets resultat 31 dec. 2022
Genova Seminariet AB	559012-9002	Stockholm	-	-
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	87 045	1 770
Genova Lillsätra 2 AB	556660-2743	Stockholm	59 635	7 623
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	120 615	-1 492
Genova Retail AB	556898-0444	Stockholm	43 326	1 174
Genova Hold Kvarnholmen AB	559068-5276	Stockholm	54	-150
Genova NV 3 Holding AB	559088-4861	Stockholm	55	1
Genova Nytorpsvägen Fastighet AB	559088-4739	Stockholm	67	-2 253
Genova Hunnerup Fastighet AB	559088-4838	Stockholm	72	721
Genova Nickeln Fastighet AB	559089-0066	Stockholm	60	-113
Genova Tibble Fastighet AB	559130-7565	Stockholm	64	-933
Genova Fogden Fastighet AB	559130-7573	Stockholm	61 048	61 627
Genova Minnet Fastighet AB	559170-5040	Stockholm	8 179	-68
Genova Gustavsberg 1 Fastighet AB	559170-5057	Stockholm	66	-7 344
Genova Effektvägen AB	559220-1106	Stockholm	50	-146
Genova Hold 21 AB	559191-4311	Stockholm	74	-5 289
Genova Hold 22 AB	559191-4337	Stockholm	61	-3 323
Genova Mältargatan AB	559219-9516	Stockholm	69	416
Genova Drevern 2 AB	559219-9441	Stockholm	2 565	173
Genova Kungsängsesplanaden AB	559219-9276	Stockholm	63	-619
Genova Knivsta Fastighet AB	559025-1970	Stockholm	9 753	1 088
Genova Ekeby Fastighet AB	559191-4345	Stockholm	88	-5 123
Genova Brynjan AB	559129-9895	Stockholm	59	-571
Genova Drevern 1 AB	559170-6139	Stockholm	63	-1 739
Genova Instrumentet Fastighet AB	559130-0057	Stockholm	7 656	2 930
Genova Örnberg Fastighet AB	559173-1558	Stockholm	69	-2 233
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	962	-1 710
Genova Vikdalen AB	559130-0008	Stockholm	64	-1 579
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	53	-527
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	59	-2 207
Genova Trädgårdsmästaren AB	556637-7338	Stockholm	95	-1 559
Genova Rivån AB	559088-4135	Stockholm	61	-480
Genova Ribby AB	559248-8190	Stockholm	356	-971
Genova Jungfrun 2 AB	559004-1785	Stockholm	6 945	68
Genova Jungfrun 3 AB	556993-3434	Stockholm	6 933	1 779
Genova Duvhöken Fastighet AB	559130-7581	Stockholm	22 204	112
Genova Tattby AB	559012-8988	Stockholm	1 287	129
Genova Björknäs AB	559012-8996	Stockholm	1 762	282
Genova Odal mannen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	59	-175
Genova Söderhällby Fastighet AB	559170-6089	Stockholm	54 542	-9 897

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Tillkommande fordringar	-	-
Avgående fordringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500

Utgående redovisat värde 1 500 1 500 ✓

Not 18 Fordringar hos koncernbolag

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Långfristiga		
Ingående anskaffningsvärde	2 870 450	1 659 707
Tillkommande fordringar	-313 946	1 371 409
Reglerade fordringar	477 776	-160 666
Summa	3 034 280	2 870 450
Kortfristiga		
Ingående anskaffningsvärde	1 879 743	1 207 365
Tillkommande fordringar	409 592	1 031 227
Reglerade fordringar	-357 592	-358 850
Summa	1 931 744	1 879 743

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förutbetalda hyror	1 682	1 533
Övrigt	17 220	1 971
Summa	18 902	3 504

Not 20 Finansiella tillgångar och skulder

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar hos koncernbolag	4 966 024	4 750 193
Kundfordringar	89	4
Övriga kortfristiga fordringar	9 239	148
Kassa och bank	-	2
Summa	4 975 352	4 750 347
	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	3 002 145	2 762 267
Skulder till koncernbolag	2 260 516	2 182 743
Leverantörsskulder	10 551	4 960
Övriga kortfristiga skulder	12 772	13 953
Upplupna kostnader	2 409	13 824
Summa	5 288 393	4 977 747

Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Ovanstående redovisade värden överensstämmer med verkliga värden.

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

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

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder 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 ovan 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 upplysningssyfte 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 lånet ingicks, vilket innebär att redovisat belopp motsvarar det verkliga värdet. Lånen löper med rörlig ränta.

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. Därmed delas dessa poster inte in i nivåer enligt värderingshierarkin.

Fordringar hos koncernbolag

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för långfristiga fordringar genom diskontering av framtida kassaflöden till aktuella marknadsränta. Långfristiga fordringar återfinns i nivå 3 i värderingshierarkin.

Skulder till kreditinstitut

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Räntebärande skulder återfinns i nivå 3 i värderingshierarkin.

Not 21 Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; främst kreditrisk och ränterisk. Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat.

Bolagets finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolaget som identifierar och utvärderar finansiella risker.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att bolagets motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka bolaget en finansiell förlust. Bolaget har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i kundfordringar

Bolaget har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår till 30 dagar. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till bolagets omsättning.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. De marknadsrisker som påverkar bolaget utgörs främst av ränterisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

Bolagets kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. b

	31 dec. 2022			Totalt
	<1 år	1-5 år	>5 år	
Löptidsanalys				
Skulder till kreditinstitut	137 328	3 182 111	-	3 319 439
Skulder till koncernbolag	2 362 321	-	-	2 362 321
Leverantörsskulder	10 551	-	-	10 551
Övriga kortfristiga skulder	12 772	-	-	12 772
Upplupna kostnader	2 409	-	-	2 409
Summa	2 525 381	3 182 111	-	5 707 492

	31 dec. 2021			Totalt
	<1 år	1-5 år	>5 år	
Löptidsanalys				
Skulder till kreditinstitut	816 255	2 085 012	-	2 901 267
Skulder till koncernbolag	2 265 181	-	-	2 265 181
Leverantörsskulder	4 960	-	-	4 960
Övriga kortfristiga skulder	13 953	-	-	13 953
Upplupna kostnader	13 824	-	-	13 824
Summa	3 114 172	2 085 012	-	5 199 185

Kapitalhantering

Bolagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägaren, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan bolaget, efter aktieägarens godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden.

Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 784 tkr (577 tkr).

Not 22 Räntebärande skulder

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	54 270	776 540
Skulder till koncernbolag	2 260 516	2 182 743
	2 314 786	2 959 283

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	2 947 875	1 985 726
	2 947 875	1 985 726

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde	
				31 dec. 2022	31 dec. 2021
Villkor och återbetalningstidpunkter					
Skulder till koncernbolag	SEK	2022	Rörlig	-	2 182 743
Skulder till kreditinstitut	SEK	2022	Rörlig	-	705 894
Skulder till kreditinstitut	SEK	2023	Rörlig	-	69 898
Skulder till kreditinstitut	SEK	2024	Rörlig	-	1 531 917
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025	Rörlig	596 548	454 558
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026	Rörlig	1 009 068	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027	Rörlig	1 396 528	-

Not 23 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Upplupna räntekostnader	593	12 014
Upplupna personalkostnader	1 382	1 005
Förutbetalda hyresintäkter	-	232
Övrigt	434	805
Summa	2 409	14 056

Not 24 **Transaktioner med närstående**

	2022	2021
Koncernbolag		
Försäljning av varor/ tjänster	33 611	29 395
Lämnat koncernbidrag	57 390	89 154
Erhållet koncernbidrag	96 481	68 956
Ränteintäkter	118 184	83 266
Räntekostnader	98 585	70 906
Fordran på balansdagen	4 966 024	4 750 193
Skuld på balansdagen	2 260 516	2 182 743

Not 25 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Ställda säkerheter</i>		
Pantsatta aktier	176 526	30 625
Pantsatta fordringar	90 263	269 311
Summa	266 789	299 936

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga

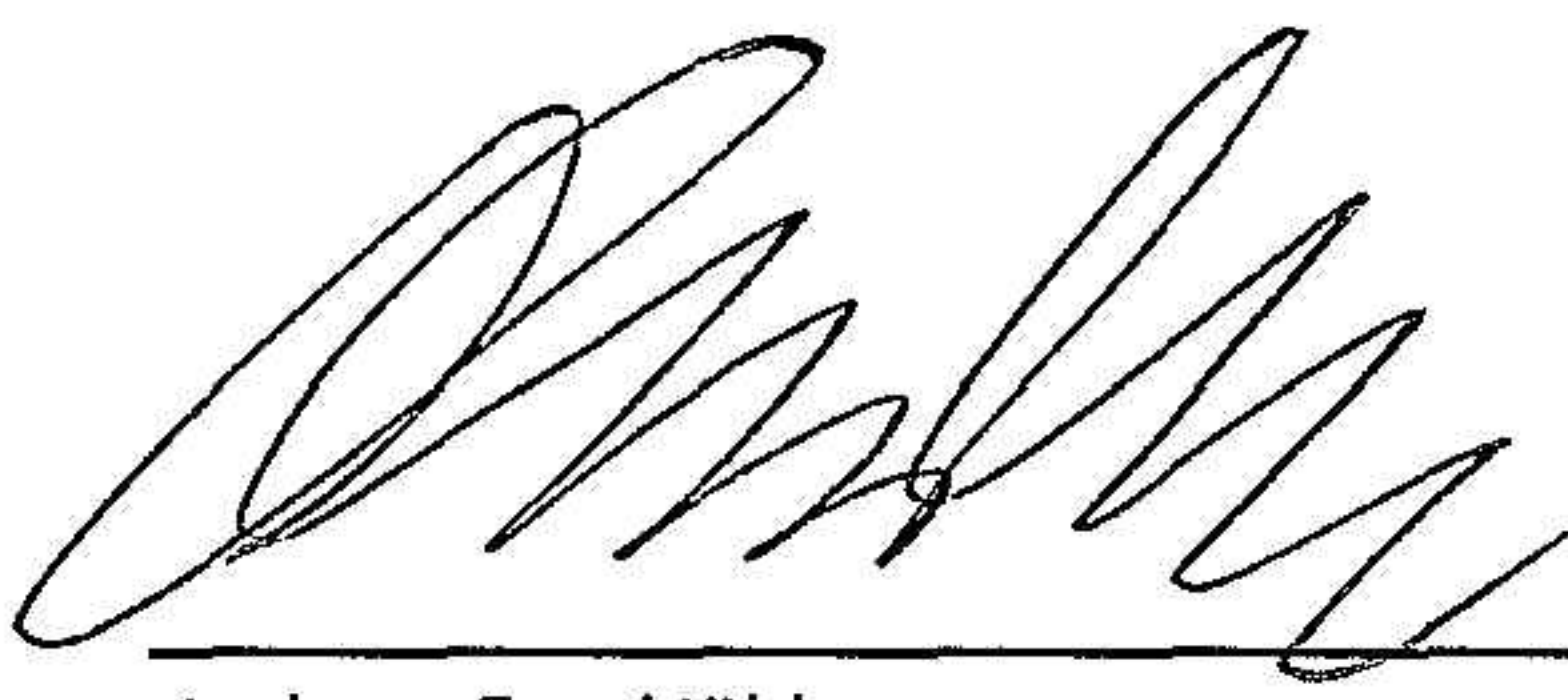
Not 26 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 31 mars 2023



Micael Bile
Styrelsens ordförande


Michael Moschewitz
Styrelseledamot


Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2023-03-31

Ernst & Young AB


Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Fastigheter AB, org.nr 556712-9324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Genova Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Genova Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Genova Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Genova Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Genova Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

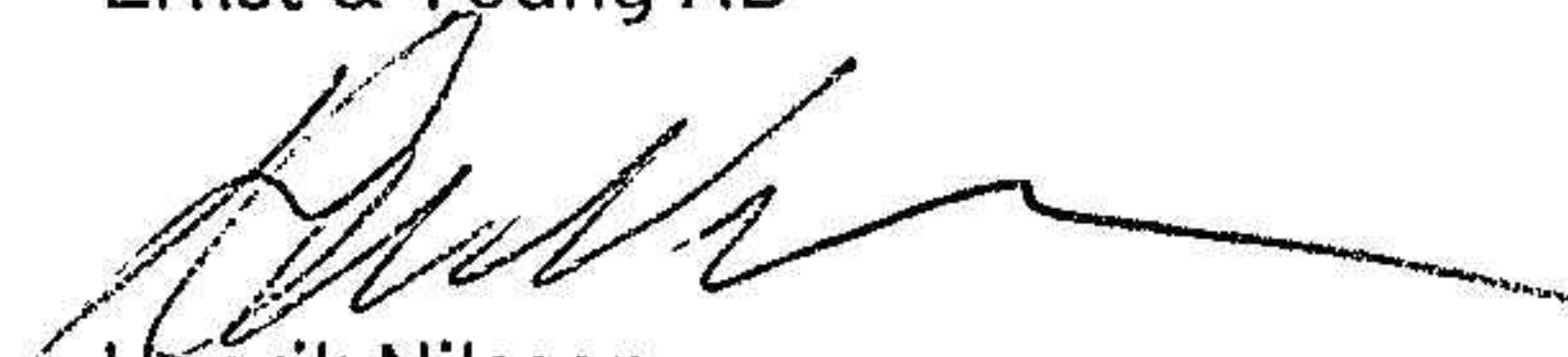
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ängelholm den 31 mars 2023

Ernst & Young AB



Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor