

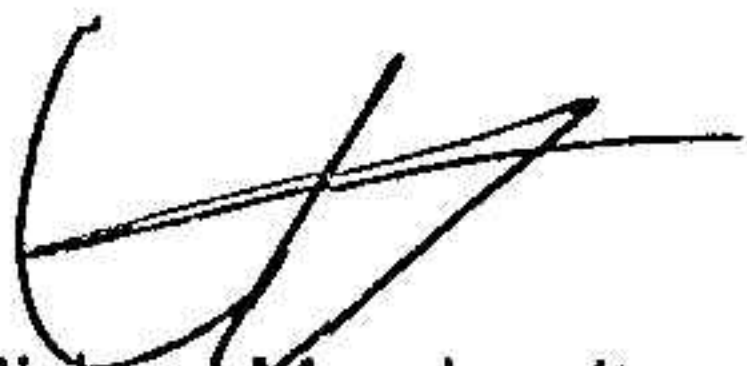
Styrelsen för
Genova Drevern 1 AB
Org.nr. 559170-6139
avger härmed

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 maj 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 31 maj 2023



Michael Moschewitz

Styrelsen för
Genova Drevern 1 AB
Org.nr. 559170-6139
avger härmed

Årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2022 – 31 december 2022 ¹¹

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen för Genova Drevern 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	4
Rapport över totalresultat	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9 <i>h</i>

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

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret eller efter dess utgång.

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 Fastigheter AB, org nr 556712-9324, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 267	6 808	5 816	5 141
Driftnetto	4 483	5 113	4 203	3 977
Resultat efter finansnetto	1 196	2 220	121	2 192
Balansomslutning	85 603	88 150	90 395	88 646
Soliditet (%)	1,9	1,6	1,3	2,0

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	1 751 886
Årets resultat	-1 738 781
Summa	13 105

Styrelsens förslag till disposition:

i ny räkning överföres	13 105
	13 105

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Nettoomsättning	6,7	6 267	6 808
		6 267	6 808
<i>Rörelsens kostnader</i>	20		
Fastighetskostnader		-1 784	-1 695
Övriga externa kostnader	8	-482	-518
Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar	13,15	-753	-753
Rörelseresultat		3 248	3 842
<i>Resultat från finansiella poster</i>	20		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	23	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 075	-1 662
Summa resultat från finansiella poster		-2 052	-1 622
Resultat efter finansiella poster		1 196	2 220
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnat koncernbidrag	20	-2 936	-3 531
Förändring överavskrivningar		-289	-289
Skatt på årets resultat	12	289	117
Årets resultat		-1 739	-1 482

Rapport över totalresultat

Tkr	Not	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Årets resultat		-1 739	-1 482
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-1 739	-1 482

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	82 510	82 924
Pågående projekt	14	1	
Byggnadsinventarier	15	1 731	2 019
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar	12	167	95
Summa anläggningstillgångar		84 409	85 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag	20	882	3 000
Aktuella skattefordringar		64	-
Övriga kortfristiga fordringar		248	111
Summa omsättningstillgångar		1 194	3 111
SUMMA TILLGÅNGAR		85 603	88 150

2023063009013

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2022	31 dec. 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 752	1 499
Årets resultat		-1 739	-1 482
		13	17
Summa eget kapital		63	67
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		799	799
Överavskrivningar byggnadsinventarier		1 154	865
Summa obeskattade reserver		1 953	1 665
Långfristiga skulder			
	16		
Skulder till koncernbolag	17, 18, 20	67 500	64 600
Övriga långfristiga skulder		38	38
Summa långfristiga skulder		67 538	64 638
Kortfristiga skulder			
	16		
Leverantörsskulder	17	158	199
Skulder till koncernbolag	17, 20	14 027	18 980
Aktuella skatteskulder		-	610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 864	1 993
Summa kortfristiga skulder		16 049	21 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 603	88 150

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital			
1 jan. 2021	50	29	79
Årets resultat		-1 482	-1 482
Årets övrigt totalresultat			-
Årets totalresultat	-	-1 482	-1 482
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Aktieägartillskott		1 470	1 470
Summa transaktioner med ägare	-	1 470	1 470
Utgående eget kapital			
31 dec. 2021	50	17	67
Ingående eget kapital			
1 jan. 2022	50	17	67
Årets resultat		-1 739	-1 739
Årets övrigt totalresultat			-
Årets totalresultat	-	-1 739	-1 739
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Aktieägartillskott		1 735	1 735
Summa transaktioner med ägare	-	1 735	1 735
Utgående eget kapital			
31 dec. 2022	50	13	63

2023063009014

Kassaflödesanalys

Tkr	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 248	3 842
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Till resultatet återförda projektkostnader	-	
Avskrivningar och nedskrivningar	753	753
Erlagd ränta	-6	-7
Betald inkomstskatt	-457	-614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 538	3 974
Ökning-/Minskning+ av kortfristiga fordringar	1 981	1 588
Ökning+/Minskning- av leverantörsskulder	-41	142
Ökning+/Minskning- av övriga kortfristiga skulder	-10 061	-15 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 583	-9 989
Investeringsverksamheten		
Investering i befintlig fastighet	-51	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51	-
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	1 735	1 470
Nettoförändring av långfristiga skulder inom koncernen	2 900	8 519
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 635	9 989
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel i början av året	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Noter

Not 1 Företagsinformation

Allmänna upplysningar

Denna årsredovisning omfattar Genova Drevern 1 AB, org.nr. 559170-6139

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 maj 2023.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Genova Fastigheter AB (org.nr. 556712-9324) 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.

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.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och bolagets förmåga att utnyttja underskottsavdragen baseras på ledningens uppskattningar av framtida vinster. Underskottsavdragen hänför sig till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster. L

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

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.

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 skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon 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. 2

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Som förvaltningsfastigheter redovisas även fastigheter som bebyggs för framtida användning som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter: 100 år

Byggnadsinventarier: 10 år

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.

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, avtallstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. *n*

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.

Fordringar 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 Nettoomsättning

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021 - 31 dec. 2021
Hyresintäkter kontor/butiker	6 267	6 808
Summa intäkter	6 267	6 808

Not 7 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 6 267 tkr (6 808 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för lokaler. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Förfaller till betalning inom 1 år	6 794	6 061
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	8 905	13 476
Förfaller till betalning senare än inom 5 år	-	-
	15 699	19 537

Kommersiella hyresavtal ingås normalt på 3 år. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat uppgår till 339 tkr (281 tkr).

Not 8 Ersättning till revisorer

Ersättning till revisorer belastar koncernbolaget Genova Fastigheter AB, org nr 556712-9324, med säte i Stockholm. 2

Not 9 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Not 10 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	23	40
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	23	40

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader koncernbolag	-2 069	-1 655
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-6	-7
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-2 075	-1 662

Not 12 Skatter

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	217	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	72	117
Summa redovisad skatt	289	117

	1 jan. 2022 - 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-2 028	-1 599
Skatt enligt gällande skattesats	418	329
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-357	-268
Temporär skillnad avskrivning byggnad	12	56
Justering avseende skatter för föregående år	217	-
Tillägg ej redovisade intäkter	-1	-1
Summa redovisad skatt	289	117

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 14 procent (7 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
Differenser avseende:				
Avskrivning av anläggningstillgångar	167	-	95	-
Summa	167	-	95	-
			31 dec. 2022	31 dec. 2021
Redovisas enligt följande i balansräkningen:				
Uppskjutna skattefordringar		167		95
Uppskjutna skatter netto		167		95

Not 13 Byggnader och mark

Förvaltningsfastigheter	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	84 127	84 127
Årets aktiverade utgifter, inköp	50	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 177	84 127
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 203	-739
Årets avskrivning	-464	-464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 667	-1 203
Utgående redovisat värde	82 510	82 924
	2022	2021
Hysesintäkter	6 267	6 808
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-1 784	-1 695

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolaget anlitar årligen externa, oberoende och kvalificerade värderingsmän för värdering av bolagets förvaltningsfastigheter för upplysningsändamål. Det verkliga värdet är ett bedömt marknadsvärde. Per den 31 dec. 2022 fastställdes verkligt värde på förvaltningsfastigheterna till 131 mkr. Fastigheter motsvarande 100% av fastighetsbeståndets totala värde har värderats av en oberoende extern part.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har värderats utifrån icke observerbara indata, vilket innebär nivå 3 i värderingshierarkin. Se not "Finansiella tillgångar och skulder" för definition av nivå 3.


Begreppet marknadsvärde

Med marknadsvärdet avses här det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och transparent fastighetsmarknad. Försäljning av värderingsobjektet förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att objektet varit utbudet till försäljning på ett för värderingsobjektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdebedömning är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer (ortspriser) etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (s.k. areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/ nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de, enligt vår tolkning, speglar en investerares bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/utgiftsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylränta

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

Not 14 Pågående projekt

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Årets aktiverade utgifter, inköp	1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	-
Utgående redovisat värde	1	-

Not 15 Byggnadsinventarier

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 885	2 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 885	2 885
Ingående ackumulerade avskrivningar	-866	-577
Årets avskrivning	-289	-289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 154	-866
Utgående redovisat värde	1 731	2 019

Not 16 Finansiella tillgångar och skulder

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar hos koncernbolag	882	3 000
Övriga kortfristiga fordringar	147	-
Summa	1 029	3 000

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till koncernbolag	81 527	83 580
Leverantörsskulder	158	199
Övriga långfristiga skulder	38	38
Upplupna kostnader	125	67
Summa	81 848	83 884

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.

Not 17 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 hyres- och 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 att 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.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändring i utländska valutakurser. Den främsta exponeringen härrör från bolagets försäljning och inköp i utländska valutor. Denna exponering benämns transaktionsexponering och bedöms i bolaget vara försumbar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Bolagets kontraktsevenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	31 dec. 2022			
	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys				
Skulder till koncernbolag	14 448	72 360		86 808
Leverantörsskulder	158	-		158
Övriga långfristiga skulder	-	38		38
Upplupna kostnader	125	-		125
Summa	14 730	72 398	-	87 128

	31 dec. 2021			
	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys				
Skulder till koncernbolag	19 360	67 830		87 190
Leverantörsskulder	199	-		199
Övriga långfristiga skulder	-	38		38
Upplupna kostnader	67	-		67
Summa	19 626	67 868	-	87 493

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 63 tkr (67 tkr).

Under året har ingen förändring skett i bolagets kapitalhantering. Bolaget står inte under externa kapitalkrav.

Not 18 Räntebärande skulder

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernbolag	67 500	64 600
Summa	67 500	64 600

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernbolag	14 027	18 980
Summa	14 027	18 980

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde	
				31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Villkor och återbetalningstidpunkter</i>					
Skulder till koncernbolag	SEK	2025-05-20	Rörlig	67 500	64 600
Skulder till koncernbolag	SEK	2023-12-31	Rörlig	14 027	18 980
Summa				81 527	83 580

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
Övriga upplupna driftskostnader	125	67
Förutbetalda hyresintäkter	1 739	1 926
Summa	1 864	1 993

Not 20 Transaktioner med närstående

	2022	2021
Inköp av tjänster	471	465
Lämnat koncernbidrag	2 936	3 531
Räntekostnader	2 069	1 654
Fordran på balansdagen	882	3 000
Skuld på balansdagen	81 527	83 580

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 dec. 2022	31 dec. 2021
<i>Ställda säkerheter för egna skulder till koncernbolag</i>		
Fastighetsinteckningar	67 500	65 000
Summa	67 500	65 000


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

2023063009019

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 31 maj 2023



Michael Moschewitz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den *31/5-2023*

Ernst & Young AB



Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Drevern 1 AB, org.nr 559170-6139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Genova Drevern 1 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 Drevern 1 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 Drevern 1 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. Risker 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.



Building a better
working world

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 Drevern 1 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Genova Drevern 1 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 styrelseledamoten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 maj 2023

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor