

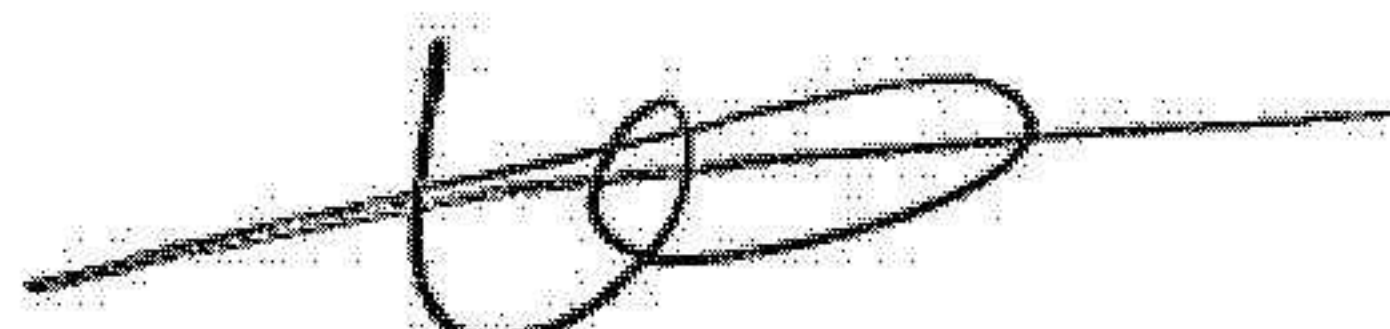
Styrelsen för  
Genova Fastigheter AB  
Org.nr. 556712-9324  
avger härmed

Årsredovisning för räkenskapsåret  
1 januari 2023 – 31 december 2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia  
likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 27 mars 2024.  
Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.  
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens  
med originalen.

Stockholm 27 mars 2024



Michael Maschowitz

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

Årsredovisning för räkenskapsåret  
1 januari 2023 – 31 december 2023

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

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    |

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 Property Group AB, org.nr 556864-8116, med säte i Stockholm.

| Flerårsöversikt (tkr)      | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning            | 40 259    | 34 197    | 30 120    | 22 384    |
| Resultat efter finansnetto | -193 918  | -99 813   | -39 527   | -86 740   |
| Balansomslutning           | 5 253 720 | 5 290 939 | 4 994 606 | 3 083 990 |
| Soliditet (%)              | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |

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                 | 186 684 101  |
| Årets resultat                      | -186 254 040 |
| Summa                               | 430 061      |
| Styrelsens förslag till disposition |              |
| I ny räkning överföres              | 430 061      |
|                                     | 430 061      |

## Resultaträkning

| Tkr                                                        | Not  | 1 jan. 2023 -<br>31 dec. 2023 | 1 jan. 2022 -<br>31 dec. 2022 |
|------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nettoomsättning                                            | 6    | 40 259                        | 34 197                        |
| Övriga rörelseintäkter                                     |      | 17 762                        | 16 903                        |
|                                                            |      | <b>58 021</b>                 | <b>51 100</b>                 |
| Rörelsens kostnader                                        | 24   |                               |                               |
| Övriga externa kostnader                                   | 8, 9 | -38 313                       | -37 166                       |
| Personalkostnader                                          |      | -19 402                       | -18 152                       |
| Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar |      | -760                          | -1 470                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |      | <b>-454</b>                   | <b>-5 688</b>                 |
| Resultat från finansiella poster                           | 24   |                               |                               |
| Resultat från andelar i koncernbolag                       | 10   | -136 085                      | -27 647                       |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           | 11   | 278 394                       | 118 186                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 | 12   | -335 773                      | -184 664                      |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>              |      | <b>-193 464</b>               | <b>-94 125</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |      | <b>-193 918</b>               | <b>-99 813</b>                |
| Bakslutsdispositioner                                      |      |                               |                               |
| Lämnat koncernbidrag                                       | 24   | -125 589                      | -57 390                       |
| Erhållet koncernbidrag                                     | 24   | 136 612                       | 96 480                        |
| Periodiseringsfond                                         |      | -1 974                        | -187                          |
| Skatt på årets resultat                                    | 13   | -1 385                        | -4 884                        |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b>-186 254</b>               | <b>-65 793</b>                |

## Rapport över totalresultat

| Tkr                        | Not | 1 jan. 2023 -<br>31 dec. 2023 | 1 jan. 2022 -<br>31 dec. 2022 |
|----------------------------|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| Årets resultat             |     | -186 254                      | -65 793                       |
| Övrigt totalresultat       |     |                               |                               |
| <b>Årets totalresultat</b> |     | <b>-186 254</b>               | <b>-65 793</b>                |

## Balansräkning

| Tkr                                          | Not | 31 dec. 2023     | 31 dec. 2022     |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>    |     |                  |                  |
| Övriga immateriella tillgångar               | 14  | 1 619            | 1 870            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                  |                  |
| Konst                                        |     | 1 988            | 1 988            |
| Inventarier                                  | 15  | 188              | 225              |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                  |                  |
| Andelar i koncernbolag                       | 16  | 216 980          | 287 491          |
| Fordringar hos koncernbolag                  |     | 2 756 200        | 3 034 280        |
| Uppskjutna skattefordringar                  | 13  | 3 220            | 3 374            |
| Övriga långfristiga fordringar               | 17  | 1 500            | 1 500            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>2 981 695</b> | <b>3 330 728</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                  |                  |
| Kundfordringar                               | 20  | 40               | 89               |
| Fordringar hos koncernbolag                  | 18  | 2 231 901        | 1 931 744        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |     | 8 639            | 9 239            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19  | 31 445           | 18 902           |
| Aktuella skattefordringar                    |     | -                | 237              |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>2 272 025</b> | <b>1 960 211</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>5 253 720</b> | <b>5 290 939</b> |

## Balansräkning

| Tkr                                          | Not | 31 dec. 2023     | 31 dec. 2022     |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Aktiekapital (100 000 aktier)                |     | 100              | 100              |
|                                              |     | 100              | 100              |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 186 684          | 66 477           |
| Årets resultat                               |     | -186 254         | -65 793          |
|                                              |     | 430              | 684              |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>530</b>       | <b>784</b>       |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |                  |                  |
| Periodiseringsfonder                         |     | 2 160            | 187              |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |     | <b>2 160</b>     | <b>187</b>       |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| 20                                           |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 2 588 729        | 2 947 875        |
| 21,22,24                                     |     | 1 052 833        | -                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>3 641 562</b> | <b>2 947 875</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| 20                                           |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 79 707           | 54 270           |
| 21                                           |     | 5 662            | 10 551           |
| Leverantörsskulder                           |     |                  |                  |
| 21,22,24                                     |     | 1 507 319        | 2 260 516        |
| Skulder till koncernbolag                    |     |                  |                  |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 942              | -                |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 21  | 13 328           | 14 347           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23  | 2 510            | 2 409            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 609 468</b> | <b>2 342 093</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>5 253 720</b> | <b>5 290 939</b> |

## Rapport över förändring eget kapital

Tkr

|                                | Balanserat resultat |                      |                    |
|--------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
|                                | Aktiekapital        | inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
| <b>Ingående eget kapital</b>   |                     |                      |                    |
| 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             |
| <b>Utgående eget kapital</b>   |                     |                      |                    |
| 31 dec. 2022                   | 100                 | 684                  | 784                |
| <b>Ingående eget kapital</b>   |                     |                      |                    |
| 1 jan. 2023                    | 100                 | 684                  | 784                |
| Årets resultat                 |                     | -186 254             | -186 254           |
| Årets övrigt totalresultat     |                     | -                    | -                  |
| Årets totalresultat            |                     | -186 254             | -186 254           |
| <i>Transaktioner med ägare</i> |                     |                      |                    |
| Aktieägartillskott             |                     | 186 000              | 186 000            |
| Summa transaktioner med ägare  |                     | 186 000              | 186 000            |
| <b>Utgående eget kapital</b>   |                     |                      |                    |
| 31 dec. 2023                   | 100                 | 430                  | 530                |

## Kassaflödesanalys

| Tkr                                                                               | 1 jan. 2023 -<br>31 dec. 2023 | 1 jan. 2022 -<br>31 dec. 2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                               |                               |
| Rörelseresultat                                                                   | -454                          | -5 688                        |
| <i>Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet</i>                              |                               |                               |
| Avskrivningar och nedskrivningar                                                  | 760                           | 1 470                         |
| Erlagd ränta                                                                      | -175 632                      | -86 079                       |
| Erhållen ränta                                                                    | 15 253                        | 2                             |
| Betald inkomstskatt                                                               | -52                           | -10 966                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-160 125</b>               | <b>-101 261</b>               |
| Ökning-/Minskning+ av kundfordringar                                              | 49                            | -85                           |
| Ökning-/Minskning+ av kortfristiga fordringar                                     | -48 959                       | -76 490                       |
| Ökning+/Minskning- av leverantörsskulder                                          | -4 889                        | 5 591                         |
| Ökning+/Minskning- av övriga kortfristiga skulder                                 | -903 233                      | 119 793                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-1 117 157</b>             | <b>-52 452</b>                |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                               |                               |
| Lämnade aktieägartillskott                                                        | -127 550                      | -27 590                       |
| Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar                                | -472                          | -1 468                        |
| Förvärv av dotterbolag                                                            | -                             | -136 728                      |
| Avyttring av dotterbolag                                                          | 61 975                        | 76 188                        |
| Nettoförändring av långfristiga fordringar inom koncernen                         | 278 080                       | -163 830                      |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>212 033</b>                | <b>-253 428</b>               |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                               |                               |
| Erhållna aktieägartillskott                                                       | 186 000                       | 66 000                        |
| Upptagna lån                                                                      | 5 000                         | 3 029 280                     |
| Amortering av lån                                                                 | -338 709                      | -2 789 402                    |
| Nettoförändring av långfristiga skulder inom koncernen                            | 1 052 833                     | -                             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>905 124</b>                | <b>305 878</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>-</b>                      | <b>-2</b>                     |
| Likvida medel i början av året                                                    | -                             | 2                             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>-</b>                      | <b>-</b>                      |

## 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 27 mars 2024.

#### 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 BFAR 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.

#### 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. För ytterligare information om uppskjutna skattefordringar.

## 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 anställda 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 skulders 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 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.

#### *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, banktillgodoohavanden 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 ARL anskaffningsvärdeметoderi. 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, eventualefterplikteiser och eventuelltillgångar.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framtidsblickande 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 objektivi, 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.

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 räntetäkterna 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. 2023 -<br>31 dec. 2023 | 1 jan. 2022 -<br>31 dec. 2022 |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Försäljning av tjänster | 40 259                        | 34 197                        |
| Övriga intäkter         | 17 762                        | 16 903                        |
| <b>Summa intäkter</b>   | <b>58 021</b>                 | <b>51 100</b>                 |

#### Not 7 Operationella leasingavtal

##### Operationella leasingavtal - Bolaget som leasetagare

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 7 704 tkr (7 395 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för lokaler och bilar. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelas sig enligt följande:

|                                                    | 31 dec. 2023  | 31 dec. 2022  |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förfaller till betalning inom 1 år                 | 8 078         | 5 501         |
| Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år | 4 654         | 7 699         |
| Förfaller till betalning än inom 5 år              | -             | -             |
|                                                    | <b>12 732</b> | <b>13 200</b> |

##### Operationella leasingavtal - Bolaget som leasegivare

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 0 tkr (572 tkr) och omfattar hyra för lokaler. Framtida intäkter per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelas sig enligt följande:

|                                    | 31 dec. 2023 | 31 dec. 2022 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Förfaller till betalning inom 1 år | -            | -            |

#### Not 8 Ersättning till revisorer

|                  | 1 jan. 2023 -<br>31 dec. 2023 | 1 jan. 2022 -<br>31 dec. 2022 |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| EY               |                               |                               |
| Revisionsuppdrag | 4 525                         | 4 670                         |
|                  | <b>4 525</b>                  | <b>4 670</b>                  |

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. 2023 -<br>31 dec. 2023 | 1 jan. 2022 -<br>31 dec. 2022 |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                          |                               |                               |
| Kvinnor                                                | 13                            | 14                            |
| Män                                                    | 5                             | 5                             |
| <b>Summa</b>                                           | <b>18</b>                     | <b>19</b>                     |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                    |                               |                               |
| Löner och ersättningar till ledande befattningshavare  | 2 438                         | 2 610                         |
| Löner och ersättningar till övriga anställda           | 9 454                         | 8 660                         |
|                                                        | <b>11 892</b>                 | <b>11 270</b>                 |
| <b>Sociala avgifter (varav pension)</b>                |                               |                               |
| Styrelse och ledande befattningshavare                 | 1 193 (399)                   | 1 153 (333)                   |
| Övriga anställda                                       | 4 635 (1 674)                 | 4 068 (1 260)                 |
| <b>Summa</b>                                           | <b>5 828 (2 073)</b>          | <b>5 221 (1 593)</b>          |
| <b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b> | <b>31 dec. 2023</b>           | <b>31 dec. 2022</b>           |
| Antal ledande befattningshavare                        | 2                             | 2                             |
| Varav män %                                            | 50%                           | 50%                           |
| <b>Summa</b>                                           | <b>2</b>                      | <b>2</b>                      |

**Not 10 Resultat från andelar i koncernbolag**

|                                           | 1 jan. 2023 -<br>31 dec. 2023 | 1 jan. 2022 -<br>31 dec. 2022 |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Resultat vid avyttring av dotterbolag     | 16                            | -57                           |
| Nedskrivning av lämnat aktieägartillskott | -136 101                      | -27 590                       |
| <b>Summa</b>                              | <b>-136 085</b>               | <b>-27 647</b>                |

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                                          | 1 jan. 2023 -<br>31 dec. 2023 | 1 jan. 2022 -<br>31 dec. 2022 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</b> |                               |                               |
| Ränteintäkter koncernbolag                                               | 263 141                       | 118 184                       |
| Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar                              | 15 253                        | 2                             |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>                     | <b>278 394</b>                | <b>118 186</b>                |

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                                          | 1 jan. 2023 -<br>31 dec. 2023 | 1 jan. 2022 -<br>31 dec. 2022 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</b> |                               |                               |
| Räntekostnader bank                                                      | -166 716                      | -81 108                       |
| Räntekostnader koncernbolag                                              | -160 141                      | -98 585                       |
| Räntekostnader övriga finansiella skulder                                | -8 916                        | -4 971                        |
| <b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>                    | <b>-335 773</b>               | <b>-184 664</b>               |

**Not 13 Skatter**

|                                                                              | 1 jan. 2023 -<br>31 dec. 2023         | 1 jan. 2022 -<br>31 dec. 2022         |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>                                   |                                       |                                       |
| Aktuell skatt                                                                | -1 231                                | -                                     |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader                       | -154                                  | -4 884                                |
| <b>Summa redovisad skatt</b>                                                 | <b>-1 385</b>                         | <b>-4 884</b>                         |
|                                                                              |                                       |                                       |
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                                     | <b>1 jan. 2023 -<br/>31 dec. 2023</b> | <b>1 jan. 2022 -<br/>31 dec. 2022</b> |
| Resultat före skatt                                                          | -184 869                              | -60 909                               |
| Skatt enligt gällande skattesats                                             | 38 083                                | 12 547                                |
| Skatteeffekt av:                                                             |                                       |                                       |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                    | -40 044                               | -17 431                               |
| Avdrag kostnader ej bokförda                                                 | 749                                   | -                                     |
| Justering avseende skatter för föregående år                                 | -19                                   | -                                     |
| Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats | -154                                  | -                                     |
| <b>Summa redovisad skatt</b>                                                 | <b>-1 385</b>                         | <b>-4 884</b>                         |

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -1 procent (-8 procent).

Uppskjuten skatt är hänförlig till:

|                                     | Uppskjuten<br>skattefordran<br>31 dec. 2023 | Uppskjuten<br>skatteskuld<br>31 dec. 2023 | Uppskjuten<br>skattefordran<br>31 dec. 2022 | Uppskjuten<br>skatteskuld<br>31 dec. 2022 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Övriga temporära skillnader:</b> |                                             |                                           |                                             |                                           |
| Aktiverade underskottsavdrag        | 3 220                                       | -                                         | 3 374                                       | -                                         |
| <b>Summa</b>                        | <b>3 220</b>                                | <b>-</b>                                  | <b>3 374</b>                                | <b>-</b>                                  |

|                                                     | 31 dec. 2023 | 31 dec. 2022 |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Redovisas enligt följande i balansräkningen:</b> | <b>3 220</b> | <b>3 374</b> |
| <b>Uppskjutna skatter netto</b>                     | <b>3 220</b> | <b>3 374</b> |

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. 2023  | 31 dec. 2022  |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 948</b>  | <b>1 506</b>  |
| Inköp                                           | 360           | 1 442         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 308</b>  | <b>2 948</b>  |
|                                                 |               |               |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 078</b> | <b>-553</b>   |
| Årets avskrivning                               | -611          | -525          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 689</b> | <b>-1 078</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 619</b>  | <b>1 870</b>  |

**Not 15 Inventarier**

|                                                 | 31 dec. 2023  | 31 dec. 2022  |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 705</b>  | <b>6 679</b>  |
| Inköp                                           | 112           | 26            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 817</b>  | <b>6 705</b>  |
|                                                 |               |               |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 480</b> | <b>-5 535</b> |
| Årets avskrivning                               | -149          | -945          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 629</b> | <b>-6 480</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>188</b>    | <b>225</b>    |

Not 16 Andelar i koncernbolag

|                                          | 31 dec. 2023 | 31 dec. 2022 |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 391 281      | 303 208      |
| Inköp                                    | -            | 136 728      |
| Aktieägartillskott                       | 127 550      | 27 590       |
| Försäljningar                            | -63 115      | -76 245      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 455 716      | 391 281      |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar     | -103 789     | -76 199      |
| Försäljningar                            | 1 155        | -            |
| Årets nedskrivning                       | -136 101     | -27 590      |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar     | -238 735     | -103 789     |
| Utgående redovisat värde                 | 216 980      | 287 491      |

|                                   | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal andelar | Redovisat värde |              |
|-----------------------------------|--------------|----------------|---------------|-----------------|--------------|
|                                   |              |                |               | 31 dec. 2023    | 31 dec. 2022 |
| 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        | 50              | 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       | -            | -              | -             | -               | 105          |
| 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 Effektvägen 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               | -            | -              | -             | -               | 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 Brynjar AB                 | -            | -              | -             | -               | 50           |
| Genova Drevern 1 AB               | 100          | 100            | 50 000        | 50              | 50           |
| Genova Instrumentet Fastighet AB  | 100          | 100            | 50 000        | 50              | 50           |
| Genova Örnberg 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         | 52 148          | 55 448       |
| Genova Rivar AB                   | -            | -              | -             | -               | 50           |
| Genova Ribby AB                   | 100          | 100            | 25 000        | 19 851          | 19 851       |
| Genova Jungfrun 2 AB              | -            | -              | -             | -               | 21 014       |
| Genova Jungfrun 3 AB              | -            | -              | -             | -               | 40 692       |
| Genova Duvhöken Fastighet AB      | 100          | 100            | 50 000        | 50              | 50           |
| Genova Tattby AB                  | 100          | 100            | 50 000        | 50              | 50           |
| Genova Björknäs AB                | 100          | 100            | 50 000        | 50              | 50           |
| Genova Odal mannen Fastighet AB   | 100          | 100            | 50 000        | 362             | 363          |
| Genova Södernällby Fastighet AB   | 100          | 100            | 50 000        | 50              | 50           |
|                                   |              |                |               | 216 980         | 287 491      |

|                                   | Org.nr.     | Säte      | EK<br>31 dec. 2023 | Årets resultat<br>31 dec. 2023 |
|-----------------------------------|-------------|-----------|--------------------|--------------------------------|
| Genova Viby AB                    | 556948-7456 | Stockholm | 91 120             | 4 076                          |
| Genova Lillsätra 2 AB             | 556660-2743 | Stockholm | 67 261             | 7 626                          |
| Genova Omsorg AB                  | 556759-5482 | Stockholm | 118 256            | -2 357                         |
| Genova Retail AB                  | 556898-0444 | Stockholm | 45 555             | 2 229                          |
| Genova Hold Kvarnholmen AB        | 559068-5276 | Stockholm | 54                 | -13 000                        |
| Genova NV 3 Holding AB            | 559088-4861 | Stockholm | 58                 | 2                              |
| Genova Nytorpsvägen Fastighet AB  | 559088-4739 | Stockholm | 51                 | 14 916                         |
| Genova Hunnerup Fastighet AB      | 559088-4838 | Stockholm | 61                 | -8 371                         |
| Genova Fogderi Fastighet AB       | 559130-7573 | Stockholm | 56 677             | -4 371                         |
| Genova Minnet Fastighet AB        | 559170-5040 | Stockholm | 3 182              | -4 997                         |
| Genova Gustavsberg 1 Fastighet AB | 559170-5057 | Stockholm | 51                 | -17 214                        |
| Genova Effektivägen AB            | 559220-1106 | Stockholm | 64                 | -1 186                         |
| Genova Hold 21 AB                 | 559191-4311 | Stockholm | 57                 | -12 742                        |
| Genova Hold 22 AB                 | 559191-4337 | Stockholm | 55                 | -10 856                        |
| Genova Mältargatan AB             | 559219-9516 | Stockholm | 54                 | -1 415                         |
| Genova Kungsängsesplanaden AB     | 559219-9276 | Stockholm | 64                 | -1 275                         |
| Genova Krivsta Fastighet AB       | 559025-1970 | Stockholm | 8 085              | -1 667                         |
| Genova Ekeby Fastighet AB         | 559191-4345 | Stockholm | 68                 | -17 020                        |
| Genova Drevern 1 AB               | 559170-6139 | Stockholm | 58                 | -4 055                         |
| Genova Instrumentet Fastighet AB  | 559130-0057 | Stockholm | 1 837              | -5 819                         |
| Genova Örnberg Fastighet AB       | 559173-1558 | Stockholm | 52                 | -4 517                         |
| Genova Linne AB                   | 559088-4127 | Stockholm | 56                 | -3 581                         |
| Genova Vikdalen AB                | 559130-0008 | Stockholm | 56                 | -3 733                         |
| Genova Fast 27 AB                 | 559088-4101 | Stockholm | 59                 | -1 393                         |
| Genova Hold 1 AB                  | 559076-1549 | Stockholm | 54                 | -5 460                         |
| Genova Trädgårdsmästaren AB       | 556637-7338 | Stockholm | 111                | -4 209                         |
| Genova Ribby AB                   | 559248-8190 | Stockholm | 55                 | -2 401                         |
| Genova Duvhöken Fastighet AB      | 559130-7581 | Stockholm | 20 568             | -1 636                         |
| Genova Tattby AB                  | 559012-8988 | Stockholm | 1 279              | -8                             |
| Genova Björknäs AB                | 559012-8996 | Stockholm | 1 585              | -177                           |
| Genova Odal mannen Fastighet AB   | 559129-9911 | Stockholm | 51                 | -518                           |
| Genova Söderhällby Fastighet AB   | 559170-6089 | Stockholm | 47 075             | -7 307                         |

#### Not 17 Andra långfristiga fordringar

|                                          | 31 dec. 2023 | 31 dec. 2022 |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 500        | 1 500        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 500        | 1 500        |
| Utgående redovisat värde                 | 1 500        | 1 500        |

#### Not 18 Fordringar hos koncernbolag

|                            | 31 dec. 2023     | 31 dec. 2022     |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga</b>        |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde | 3 034 280        | 2 870 450        |
| Tillkommande fordringar    |                  | -313 946         |
| Reglerade fordringar       | -278 080         | 477 776          |
| <b>Summa</b>               | <b>2 756 200</b> | <b>3 034 280</b> |
| <b>Kortfristiga</b>        |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 931 744        | 1 879 743        |
| Tillkommande fordringar    | 477 922          | 409 592          |
| Reglerade fordringar       | -177 766         | -357 592         |
| <b>Summa</b>               | <b>2 231 901</b> | <b>1 931 744</b> |

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 31 dec. 2023  | 31 dec. 2022  |
|------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 3 636         | -             |
| Förutbetalda hyror     | -             | 1 682         |
| Övrigt                 | 27 809        | 17 220        |
| <b>Summa</b>           | <b>31 445</b> | <b>18 902</b> |

**Not 20 Finansiella tillgångar och skulder**

|                                                                         | 31 dec. 2023     | 31 dec. 2022     |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b> |                  |                  |
| Fordringar hos koncernbolag                                             | 4 988 101        | 4 966 024        |
| Kundfordringar                                                          | 40               | 89               |
| Övriga kortfristiga fordringar                                          | 8 639            | 9 239            |
| Upplupna intäkter                                                       | 3 636            | -                |
| <b>Summa</b>                                                            | <b>5 000 416</b> | <b>4 975 352</b> |

|                                                                      | 31 dec. 2023     | 31 dec. 2022     |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b> |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                          | 2 668 436        | 3 002 145        |
| Skulder till koncernbolag                                            | 2 560 152        | 2 260 516        |
| Leverantörsskulder                                                   | 5 662            | 10 551           |
| Övriga kortfristiga skulder                                          | 12 598           | 12 772           |
| Upplupna kostnader                                                   | 1 863            | 2 409            |
| <b>Summa</b>                                                         | <b>5 248 711</b> | <b>5 288 393</b> |

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 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.

### 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.

|                             | 31 dec. 2023     |                  |          | Totalt           |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------|------------------|
|                             | <1 år            | 1-5 år           | >5 år    |                  |
| <b>Löptidsanalys</b>        |                  |                  |          |                  |
| Skulder till kreditinstitut | 204 180          | 2 813 453        | -        | 3 017 633        |
| Skulder till koncernbolag   | 1 590 222        | 1 239 421        | -        | 2 829 643        |
| Leverantörsskulder          | 5 662            | -                | -        | 5 662            |
| Övriga kortfristiga skulder | 12 598           | -                | -        | 12 598           |
| Upplupna kostnader          | 1 863            | -                | -        | 1 863            |
| <b>Summa</b>                | <b>1 814 525</b> | <b>4 052 874</b> | <b>-</b> | <b>5 867 399</b> |

|                             | 31 dec. 2022     |                  |          | Totalt           |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------|------------------|
|                             | <1 år            | 1-5 år           | >5 år    |                  |
| <b>Löptidsanalys</b>        |                  |                  |          |                  |
| 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            |
| <b>Summa</b>                | <b>2 525 381</b> | <b>3 182 111</b> | <b>-</b> | <b>5 707 492</b> |

### 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 530 tkr (784 tkr).

**Not 22 Räntebärande skulder**

|                                                             | 31 dec. 2023     | 31 dec. 2022     |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen</b> |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                 | 79 707           | 54 270           |
| Skulder till koncernbolag                                   | 1 507 319        | 2 260 516        |
|                                                             | <b>1 587 026</b> | <b>2 314 786</b> |

|                                                                     | 31 dec. 2023     | 31 dec. 2022     |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b> |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                         | 2 588 729        | 2 947 875        |
| Skulder till koncernbolag                                           | 1 052 833        | -                |
|                                                                     | <b>3 641 562</b> | <b>2 947 875</b> |

|                                             |        |         |        | Redovisat värde |              |
|---------------------------------------------|--------|---------|--------|-----------------|--------------|
|                                             | Valuta | Förfall | Ränta  | 31 dec. 2023    | 31 dec. 2022 |
| <b>Villkor och återbetalningstidpunkter</b> |        |         |        |                 |              |
| Skulder till koncernbolag                   | SEK    | 2023    | Rörlig | -               | 2 260 516    |
| Skulder till koncernbolag                   | SEK    | 2024    | Rörlig | 1 507 319       | -            |
| Skulder till koncernbolag                   | SEK    | 2025    | Rörlig | 1 052 833       | -            |
| Skulder till kreditinstitut                 | SEK    | 2025    | Rörlig | 406 071         | 596 548      |
| Skulder till kreditinstitut                 | SEK    | 2026    | Rörlig | 971 422         | 1 009 068    |
| Skulder till kreditinstitut                 | SEK    | 2027    | Rörlig | 1 290 943       | 1 396 528    |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                            | 31 dec. 2023 | 31 dec. 2022 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna räntekostnader    | 648          | 593          |
| Upplupna personalkostnader | 1 419        | 1 382        |
| Övrigt                     | 443          | 434          |
| <b>Summa</b>               | <b>2 510</b> | <b>2 409</b> |

**Not 24 Transaktioner med närstående**

|                                | 2023      | 2022      |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Koncernbolag</b>            |           |           |
| Försäljning av varor/ tjänster | 40 259    | 33 611    |
| Lämnat koncernbidrag           | 125 589   | 57 390    |
| Erhållet koncernbidrag         | 136 612   | 96 481    |
| Ränteintäkter                  | 263 141   | 118 184   |
| Räntekostnader                 | 160 141   | 98 585    |
| Fordran på balansdagen         | 4 988 101 | 4 966 024 |
| Skuld på balansdagen           | 2 560 152 | 2 260 516 |

Not 25 Ställda säkerheter och eventuellförpliktelser

|                      | 31 dec. 2023 | 31 dec. 2022 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Ställda säkerheter   |              |              |
| Pantsetta aktier     | 111 266      | 176 526      |
| Pantsetta fordringar | -            | 90 263       |
| Summa                | 111 266      | 266 789      |

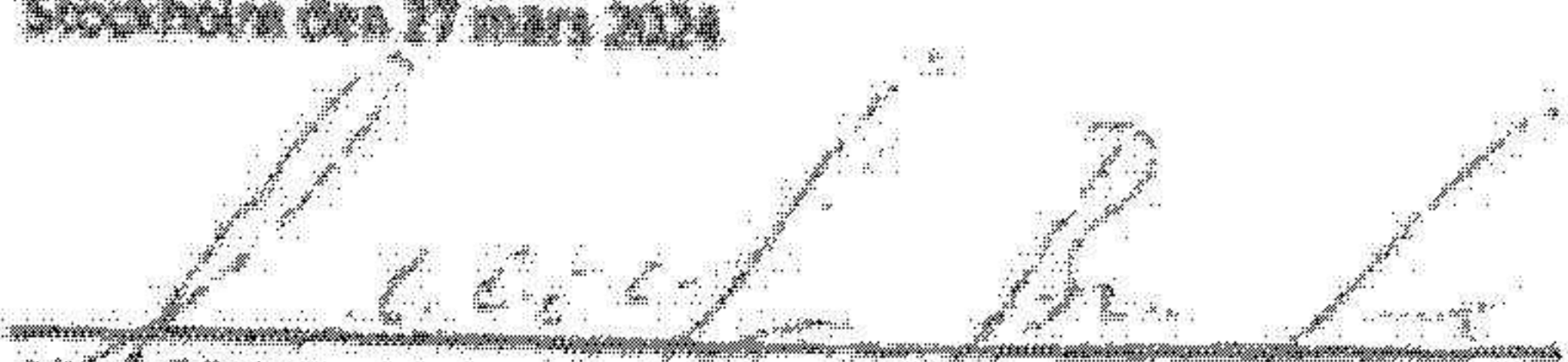
  

|                        | 31 dec. 2023 | 31 dec. 2022 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Eventuellförpliktelser | Inga         | Inga         |

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 27 mars 2024

  
Michael Erik  
Styrelsens ordförande

  
Andreas Enskild  
Styrelsens ordförande

  
Michael Moshchewitz  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har ingivits den 2024-03-27

Ernst & Young AB

  
Henrik Nilsson  
Autoriserad revisor

## 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Genova Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 förbörjande 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 försumelse 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. Vika 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.

Stockholm den 27 mars 2024

Ernst & Young AB

  
Henrik Nilsson  
Auktoriserad revisor