ank=20250630-20250702272 49

Styrelsen för
Genova Viby AB
Org.nr. 556948-7456
avger härmed

Årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2024 – 31 december 2024

Fastställelseintyg
Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 27 maj 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 27 maj 2025

Michael Moschewitz

Genova Viby AB
Org.nr. 556948-7456

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Genova Viby 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

ank=20250630:20250702272351

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)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansnetto	4 706	4 037	1 731	-29
Balansomslutning	98 315	97 295	92 897	90 978
Soliditet (%)	97,5	93,7	93,7	93,7

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 årsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	91 023 616
Årets resultat	4 744 914
Summa	**95 768 530**

Styrelsens förslag till disposition:

i ny räkning överföres	95 768 530
Summa	**95 768 530**

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Rörelsens kostnader	18		
Övriga externa kostnader		-38	-38
Rörelseresultat		**-38**	**-38**
Resultat från finansiella poster	18		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 157	4 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-413	-322
Summa resultat från finansiella poster		**4 745**	**4 076**
Resultat efter finansiella poster		**4 706**	**4 037**
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	18	38	38
Årets resultat		**4 745**	**4 076**

Rapport över totalresultat

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Årets resultat		4 745	4 076
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**4 745**	**4 076**

ank=20250630-20250702027252

Genova Viby AB
Org.nr. 556948-7456

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	11	35	35
Fordringar hos koncernbolag		47 475	-
Övriga långfristiga fordringar	12	44 429	88 858
Summa anläggningstillgångar		**91 939**	**88 893**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	14		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6 374	8 402
Kassa och bank		2	-
Summa omsättningstillgångar		**6 376**	**8 402**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 315**	**97 295**

Genova Viby AB
Org.nr. 556948-7456

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
Uppskrivningsfond	16	47	47
		97	**97**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		91 024	86 948
Årets resultat		4 745	4 076
		95 769	**91 024**
Summa eget kapital		**95 865**	**91 120**
Kortfristiga skulder	14		
Skulder till koncernbolag	15,17	2 450	6 175
Summa kortfristiga skulder		**2 450**	**6 175**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 315**	**97 295**

ank=20250630-20250702227233

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital				
1 jan. 2023	**50**	**47**	**86 948**	**87 045**
Årets resultat			4 076	4 076
Årets övrigt totalresultat				-
Årets totalresultat			**4 076**	**4 076**
Utgående eget kapital				
31 dec. 2023	**50**	**47**	**91 024**	**91 120**
Ingående eget kapital				
1 jan. 2024	**50**	**47**	**91 024**	**91 120**
Årets resultat			4 745	4 745
Årets övrigt totalresultat				-
Årets totalresultat			**4 745**	**4 745**
Utgående eget kapital				
31 dec. 2024	**50**	**47**	**95 769**	**95 865**

Genova Viby AB
Org.nr. 556948-7456

Kassaflödesanalys

Tkr	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-38	-38
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta	2 682	4 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**2 644**	**4 360**
Ökning-/Minskning+ av kortfristiga fordringar	2 028	-4 398
Ökning+/Minskning- av övriga kortfristiga skulder	-1 624	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 048**	-
Finansieringsverksamheten		
Nettoförändring av långfristiga fordringar inom koncernen	-47 475	-
Nettoförändring av övriga långfristiga fordringar	44 429	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 046**	-
Årets kassaflöde	**2**	-
Likvida medel i början av året	-	-
Likvida medel vid årets slut	**2**	-

Noter

Not 1 Företagsinformation

Allmänna upplysningar

Denna årsredovisning omfattar Genova Viby AB , org.nr. 556948-7456.
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 maj 2025.

Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning. 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 i kraft 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.

ank=20250630-20250702272534

Not 5 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

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.

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

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

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

Skulder
Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag
Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

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

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

ank=20250630-20250702:7255

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 objektivt, 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 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 Ersättning till revisorer

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

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter koncernbolag	2 475	-
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	2 682	4 398
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**5 157**	**4 398**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader koncernbolag	-413	-322
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-413**	**-322**

Not 10 Skatter

Avstämning av effektiv skattesats	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Resultat före skatt	4 745	4 076
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-977	-840
Skatteeffekt av:		
Avdrag ej redovisade kostnader	977	840
Summa redovisad skatt	**-**	**-**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (0 procent).

Not 11 Andelar i koncernbolag

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35	35
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35**	**35**
Utgående redovisat värde	**35**	**35**

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Redovisat värde 31 dec. 2024	Redovisat värde 31 dec. 2023
Genova Viby Holding AB	70%	70%	35 000	35	35

	Org.nr.	Säte	Eget kapital 31 dec. 2024	Årets resultat 31 dec. 2024
Genova Viby Holding AB	559213-0917	Stockholm	35	-1

Not 12 Övriga långfristiga fordringar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Övriga långfristiga fordringar	44 429	88 858
Summa	**44 429**	**88 858**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna ränteintäkter	6 374	8 402
Summa	**6 374**	**8 402**

ank=20250630:20250702272356

Not 14 Finansiella tillgångar och skulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar hos koncernbolag	47 475	-
Upplupna intäkter	6 374	8 402
Kassa och bank	2	-
Summa	**53 851**	**8 402**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till koncernbolag	2 450	6 175
Summa	**2 450**	**6 175**

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 15 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 kontraktsenliga 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. 2024			
	<1 år	**1-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Löptidsanalys				
Skulder till koncernbolag	2 548			**2 548**
Summa	**2 548**	-	-	**2 548**

	31 dec. 2023			
	<1 år	**1-5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Löptidsanalys				
Skulder till koncernbolag	6 515			**6 515**
Summa	**6 515**	-	-	**6 515**

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 95 865 tkr (91 120 tkr).

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

Not 16 Uppskrivningsfond

	31 dec. 2024	**31 dec. 2023**
Ingående redovisat värde	47	47
Utgående redovisat värde	**47**	**47**

Not 17 Räntebärande skulder

	31 dec. 2024	**31 dec. 2023**
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernbolag	2 450	6 175
Summa	**2 450**	**6 175**

ank=20230630-20230702:27257

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde 31 dec. 2024	31 dec. 2023
Villkor och återbetalningstidpunkter					
Skulder till koncernbolag	SEK	2025-12-31	Rörlig	2 450	6 175
Summa				**2 450**	**6 175**

Not 18 Transaktioner med närstående

	2024	2023
Inköp av tjänster	38	38
Erhållet koncernbidrag	38	38
Ränteintäkter	2 475	-
Räntekostnader	413	322
Fordran på balansdagen	53 849	8 402
Skuld på balansdagen	2 450	6 175

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ställda säkerheter	Inga	Inga

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 27 maj 2025

Michael Moschewitz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 27 maj 2025

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

ank=20250630-20250702227258

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Viby AB, org.nr 556948-7456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Genova Viby AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Genova Viby ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Viby 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 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, 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.

ank=20250630-20250702227259

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 Viby AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Genova Viby 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 27 maj 2025

Ernst & Young AB

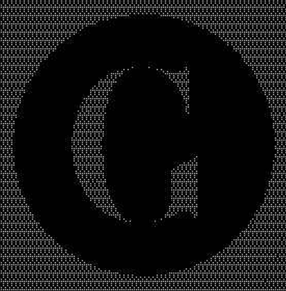
Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

G E N O V A

Årsredovisning

2024



Genova

– ett personligt fastighetsbolag

Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN





Innehåll

6 VD har ordet

10 Genova och året i korthet

12 Mål och utfall, utdelningspolicy

14 Väsentliga händelser 2024

16 Affärsmodell och strategi

18 Värdeskapande i flera dimensioner

22 Förvaltningsfastigheter

26 Projektutveckling

30 Dotterföretaget Järngrinden

32 Bedömd intjäningsförmåga

34 Hållbarhetsrapport

42 Finansiering

47 Finanisell utveckling

50 Risker och riskhantering

56 Aktien och ägarförhållanden

59 Bolagsstyrningsrapport

68 Styrelse och ledande befattningshavare

73 Finansiell och hållbarhetsinformation

74 Nyckeltal

75 Räkenskaper

84 Redovisningsprinciper och noter

118 Revisionsberättelse

123 GRI-index och Hållbarhetsnoter

129 Definitioner

130 Information till aktieägare

Reviderad årsredovisning och koncernredovisning för Genova Property Group AB (publ) utgörs av sidorna 14-15, 42-57 och 73-117.

Förvaltningsberättelsen utgörs av avsnitten Väsentliga händelser 2024, Risker och riskhantering, Aktier och ägarförhållanden, Finansiering samt Finansiell utveckling.

Version: AB1, AA, MB2, AF, FO, MR, VM, HN

”Vi bygger ett Genova som är starkare, lönsammare och mer transparent.”



Efter några utmanande år för fastighetssektorn går Genova in i 2025 med stärkt finansiell position, ökad intjäning och en tydlig strategi för framtiden. VD Michael Moschewitz ger här sin syn på bolagets framsteg, utmaningar och varför Genovas affärsmodell är nyckeln till tillväxt och långsiktigt värdeskapande.

Genova har rapporterat stark resultattillväxt under 2024, hur vill du summera året?

Fastighetssektorn har genomgått stora utmaningar under de senaste åren som Genova har tagit sig igenom på ett mycket bra sätt både operationellt och finansiellt. 2024 var ett år med hög aktivitet och tydlig återhämtning för bolaget. Vi ökade förvaltningsresultatet med 130 procent till 140 Mkr och per aktie uppgick förvaltningsresultatet till 1,55 kronor, jämfört med –0,49 kr föregående år. Det är en tydlig bekräftelse på att vi gör rätt saker och att vår affärsmodell som kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med värdeskapande projektutveckling fungerar.

Under året bedrev vi ett målmedvetet arbete för att sänka våra finansieringskostnader. Vi har minskat våra räntekostnader med 85 Mkr, förbättrat vårt finansnetto och samtidigt bibehållit en stark balansräkning.

En viktig milstolpe för våra aktieägare är att vi för 2024 föreslår en utdelning på 0,88 kronor per aktie – en tydlig signal om vår finansiella stabilitet och långsiktiga intjäningsförmåga.

Hur ser du på utvecklingen av Genovas kassaflöde och hyresintäkter?

Genovas vision är att vara det personliga fastighetsbolaget med nära kundrelationer. Våra hyresgäster är finansiellt stabila företag, vilket bedöms ge låg risk för hyresförluster och vakanser samt stabilt kassaflöde över tid. Vid årets utgång hade bolaget 443 kommersiella hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd om 4,6 år och därtill hyresavtal för bostäder. Andelen kontrakterade hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till 54 procent, och inkluderat dagligvaruhandel stiger andelen till 61 procent av bolagets kontrakterade hyresintäkter. Hyresavtalen omfattar till största delen full KPI-justering.

Genova har historiskt haft en stark tillväxt i hyresintäkter med en genomsnittlig årlig tillväxt om 25 procent under perioden 2017-2024. Tillväxten drivs av en kombination av strategiska förvärv, aktiv förvaltning och optimering av fastighetsportföljen samt egen projektutveckling.

Byggrättsportföljen beskrivs som en dold tillgång i Genova, kan du förklara?

Genovas byggrättsportfölj som vi skapat från befintliga förvaltningsfastigheter genom ett målmedvetet arbete med detaljplaneutveckling, har ett betydande övervärde. Vid årets slut uppgick beräknat marknadsvärde på vår byggrättsportfölj till cirka 3,4 Mdkr, medan bokfört värde uppgår till 2,1 Mdkr. Detta övervärde på cirka 1,3 Mdkr reflekteras idag inte i vår balansräkning och motsvarar cirka 28 kr per aktie. Under 2025 kommer vi att accelerera avyttringar och utveckling av dessa byggrätter, för att frigöra kapital till investeringar i fastigheter som stärker vårt långsiktiga kassaflöde.

Hur skapar Genova sina byggrätter?

När Genova förvärvar fokuserar vi på fastigheter med utvecklingspotential och mark med rätt förutsättningar för att skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt. Det innebär att vi har kunnat tillskapa betydande värden i byggrättsportföljen via strategiska förvärv till låga anskaffningsvärden och ett aktivt stadsutvecklingsarbete med kommuner för att ta fram detaljplaner.

Denna strategi skiljer sig från flertalet fastighetsbolag som är renodlade bostads- och projektutvecklare, vilka primärt förvärvar byggrätter genom att konkurrera i kommunala markanvisningar. Genova som har en kombinerad verksamhet med förvaltning och stabila kassaflöden, har valt en mer långsiktig väg som ger förutsättningar till högre avkastning.

”En viktig milstolpe för våra aktieägare är att vi för 2024 föreslår en utdelning på 0,88 kronor per aktie – en tydlig signal om vår finansiella stabilitet och långsiktiga intjäningsförmåga.”

Transaktion 09222115bbb64269333b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Vad innebär denna strategi för fördelar mer konkret?

Vi har tagit investeringarna för byggrätter och utvecklingen av våra projekt. Det innebär att vi kan omvandla befintliga tillgångar till färdiga fastigheter med begränsat tillskott av ytterligare eget kapital, vilket innebär en betydande värdereserv som nu successivt kommer realiseras i takt med att fastighetsmarknaden förbättras.

Kontrollerad process och stabilare ekonomi – Genom att driva egna detaljplaner i stället för att tävla om markanvisningar minskar Genova osäkerheten kring byggrättskostnader. Vi bygger värde på lång sikt genom att identifiera utvecklingspotential i befintliga fastigheter och utvecklingsområden. Detta ger oss bättre kontroll över projektens lönsamhet och minskar risken för prisdrivande konkurrens.

Stark relation med kommunerna – Genova arbetar proaktivt och långsiktigt med kommunerna på respektive ort, vilket skapar en konstruktiv dialog där vi gemensamt utvecklar stadsdelar med rätt balans mellan bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella inslag. Denna samverkan säkerställer att vi kan skapa attraktiva och hållbara miljöer samtidigt som vi effektivt möter marknadens efterfrågan.

Mindre spekulativt, mer hållbart och långsiktigt – Genovas modell bygger på att vi successivt realiserar värdet i våra byggrätter genom egen projektutveckling eller försäljning. Detta ger oss en flexibel kapitalallokering där vi kan anpassa oss efter marknadsförutsättningarna. Vi kan välja att bygga när det är lönsamt eller avyttra byggrätter när det skapar störst värde, i stället för att vara beroende av högt prissatta markanvisningar med fasta åtaganden.

Genovas strategi är enkel men kraftfull – vi skapar värde genom att utveckla från grunden, snarare än att köpa färdigutvecklade byggrätter till höga priser. Det ger oss en unik position på marknaden, där vi både kan säkerställa lönsamhet och bidra till långsiktig stadsutveckling på ett hållbart sätt.

Genovas skuldportfölj inkluderar banklån, obligationer, hybridkapital och konvertibler. Vad är fördelarna med en diversifierad finansieringsstruktur?

Nyckeln för Genova med en verksamhet som innefattar både traditionell fastighetsförvaltning och värdeskapande projektutveckling är att vi säkerställa tillgång till god likviditet samt att ständigt agerar proaktivt på bank- och kapitalmarknaden. Kortfattat skulle jag beskriva vår skuldportfölj som att banklån utgör grunden för vår stabila finansiering och våra obligationer ger oss flexibilitet att agera snabbt vid investeringsmöjligheter samt att fortsätta utveckla våra projekteringsfastigheter. Hybridobligationer som stärkt vår balansräkning utan att späda ut befintliga aktieägare, har vi successivt återköpt och utgör nu en mindre andel av vår finansiering.

Trots en turbulent omvärld med kraftiga räntehöjningar, stor osäkerhet på kapitalmarknaden och svag konjunktur har vi under hela den perioden bibehållit en stabil finansiell position. Med en kom-





Transaktion 09222115557426933356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

bination av proaktivitet och finansiell disciplin har vi kunnat navigera och samtidigt stärka kapitalstrukturen, fokusera på att minska den operativa risken samt aktivt hantera ökade räntekostnader.

Långsiktiga intäktsflöden och en aktiv hantering av räntor – har lett till att Genova är starkt positionerat för framtiden. Idag är 66 procent av utnyttjade lån i kreditportföljen räntesäkrade med en genomsnittlig fast ränta om 2,46 procent. Återhämtningen i konjunktur och på fastighetsmarknaden under 2024 och 2025, tillsammans med en mer gynnsam räntemiljö, skapar goda förutsättningar för Genova.

Vi har positionerat oss väl för en marknad där räntorna stabiliseras kring 2,5 procent och investerarnas fokus skiftar tillbaka till långsiktigt värdeskapande. Under 2025 förväntas våra räntekostnader fortsätta att minska, vilket direkt stärker vårt kassaflöde. Styrkan i Genovas affärsmodell är just att vi har flexibiliteten att anpassa vår strategi – mellan projektutveckling och kassaflödesfastigheter. Med en balanserad portfölj av stabila hyresintäkter och tillväxtmöjligheter i vår projektutveckling är jag övertygad om att Genova står starkt inför framtiden.

”Med en balanserad portfölj av stabila hyresintäkter och tillväxtmöjligheter i vår projektutveckling är jag övertygad om att Genova står starkt inför framtiden.”

Hur ska ni agera för att minska Genovas substansrabatt och synliggöra bolagets verkliga värde?

Det är mitt ansvar att tydligare synliggöra de värden vi skapar och säkerställa att aktiemarknaden förstår vår potential samtidigt som vi ska fokusera på att öka vinst per aktie och vårt substansvärde. Det handlar om tre viktiga saker för oss att arbeta med.

Till att börja med måste vi fortsätta leverera på våra mål, fortsätta att öka intjäningen och stärka kassaflödet. Åtgärder under 2024 har redan stärkt vårt kassaflöde genom lägre finansieringskostnader och ökade hyresintäkter. Vår projektutveckling kommer successivt att ge ytterligare bidrag till kassaflödet, och vi avser att selektivt förvärva kassaflödesstarka fastigheter med hög direktavkastning.

Vi ska realisera övervärden i vår byggrättsportfölj. Idag har vi 500 000 kvm byggrätter med ett övervärde på 1,3 Mdkr, motsvarande 28 kronor per aktie, som ej reflekteras i vår balansräkning. Under 2025 kommer vi att accelerera arbetet med att realisera dessa värden, genom försäljning och projektutveckling.

Vi ska skapa ökad transparens och aktivare investerardialog för att öka förståelsen för Genovas potential och förutsättningar för framtida lönsam tillväxt. Genom att kommunicera tydligare är vårt mål att förbättra marknadens förståelse för vår strategi, kapitalstruktur och tillgångsportfölj.

Hur ser du på att substansvärdet per aktie förväntas fördubblas innan 2030 med era finansiella mål?

Genova har genom åren visat en stark förmåga att växa och skapa aktieägarvärde. Historiskt har vi haft en genomsnittlig årlig substansvärdestillväxt på 15 procent över en konjunkturcykel (2017–2024). Vårt mål framåt är att uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent, inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna, över en konjunkturcykel. Med vår affärsmodell och genom noga övervägda investeringar ser vi goda möjligheter att fortsätta vår utveckling och på sikt fördubbla substansvärdet fram till 2030.

Avslutningsvis, vad vill du säga till era aktieägare inför 2025?

Genova går in i 2025 med en starkare finansiell position, en tydlig strategi för värdeskapande och en stabil fastighetstillgångsportfölj med geografisk fokus på Storstockholm, Uppsalaregionen och sydvästra Sverige. Vi har en bevisad förmåga att skapa tillväxt i substansvärde och kassaflöde. Nu kommer vi att fortsätta realisera värden i vår projektportfölj och arbeta för att minska substansrabatten. Vi föreslår även utdelning till våra aktieägare – en tydlig signal om vår finansiella stabilitet.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till våra aktieägare för ert förtroende och stöd i Genovas fortsatta utveckling samt till alla mina medarbetare. Genovas framgång under året hade inte varit möjlig utan det hårda arbete och stora engagemang som ni har bidragit med.

Michael Moschewitz, VD

Transaktion 09222115bbb64269333b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Genova i korthet

Med stor flexibilitet i verksamheten fokuserar Genova på de fastighetssegment där förutsättningarna för hållbar lönsam tillväxt bedöms som bäst. Grunden är Genovas breda erfarenhet och kompetens inom olika delar av fastighetsmarknaden och finansiering samt en dynamisk organisation. Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsalaregionen och västra Sverige. Den betydande byggrättsportföljen möjliggör både långsiktig tillväxt och realisering av värde vid försäljning av byggrätter.

Affärsidé

Genovas affärsidé är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst samhällsfastigheter och hyresbostäder för egen förvaltning.

Nyckeltal i sammandrag

	2024	2023
Hyresintäkter, Mkr	507,8	503,0
Driftsöverskott, Mkr	369,0	367,6
Förvaltningsresultat, Mkr	139,5	60,6
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,55	-0,49
Nettoinvestering, Mkr	713,3	148,5
Belåningsgrad, %	54,5	51,8
Soliditet, %	35,6	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 650,4	4 821,9
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 273,2	3 225,5
Totalt antal utestående aktier[1], tusental	45 613	45 613
Långsiktigt substanvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	72,72	70,71

1) Varav 600 000 aktier återköpta under 2024.

10,0 Mdkr

Fastighetsvärde[1] 31 december 2024

1,3 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj[2] 31 december 2024

54,5 %

Belåningsgrad 31 december 2024

72,72 kr

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna 31 december 2024

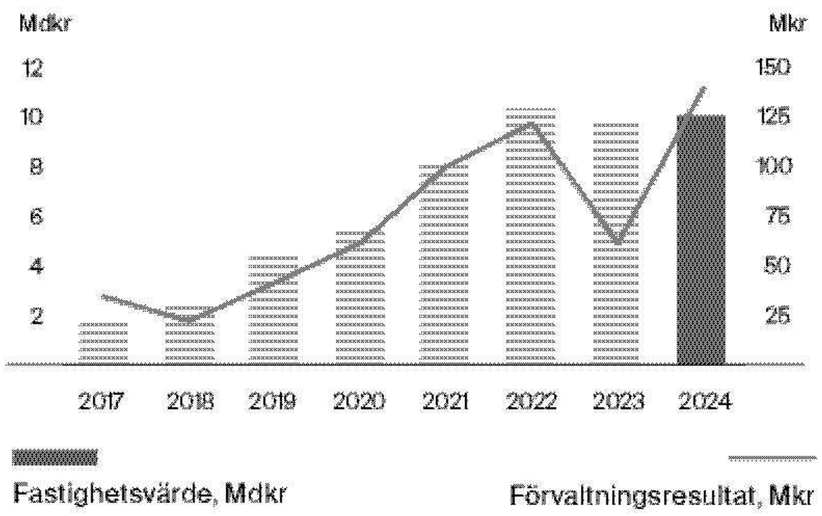
1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 1 883 Mkr.

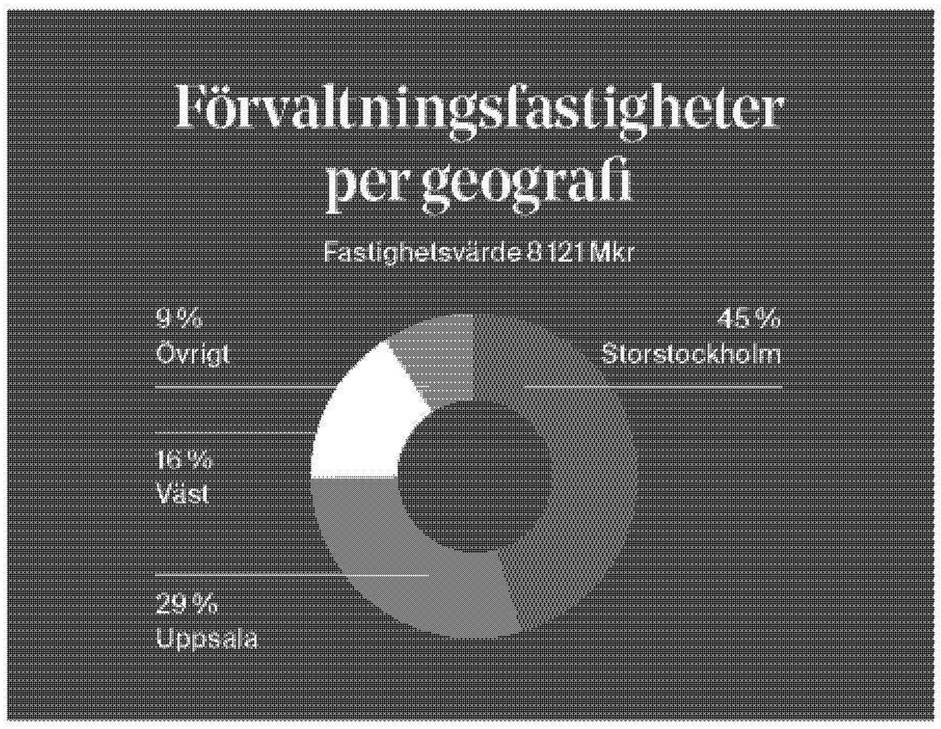
2) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 28 kr per aktie.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN



Fastighetsvärde och förvaltningsresultat

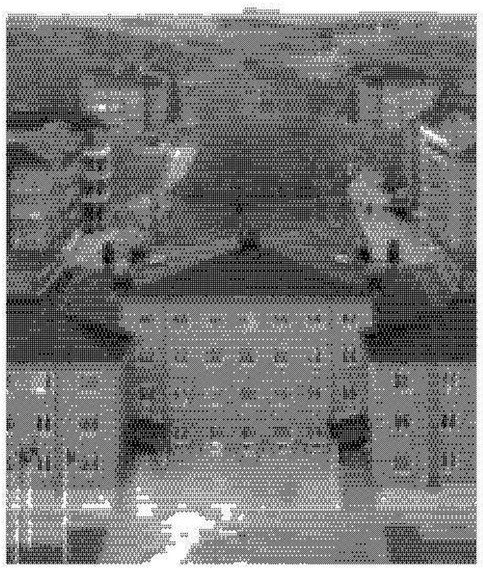




Genova förändras med fastighetsmarknaden

Under hösten 2024 uppdaterade Genova sin strategi i syfte att skapa ytterligare flexibilitet i att kombinera och växa lönsamt inom sina befintliga affärsområden: förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och fastighetstransaktioner. Läs mer om Genovas affärsmodell och strategi på sidorna 16–17.

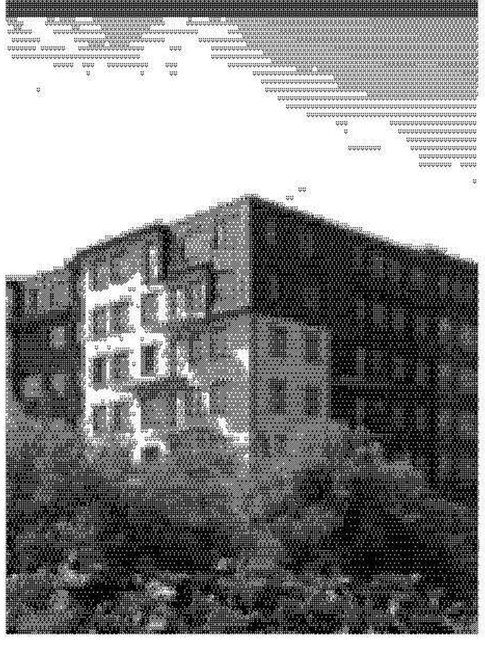
Förvaltning



Stadsutveckling



Projektutveckling



Fastighetstransaktioner



Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

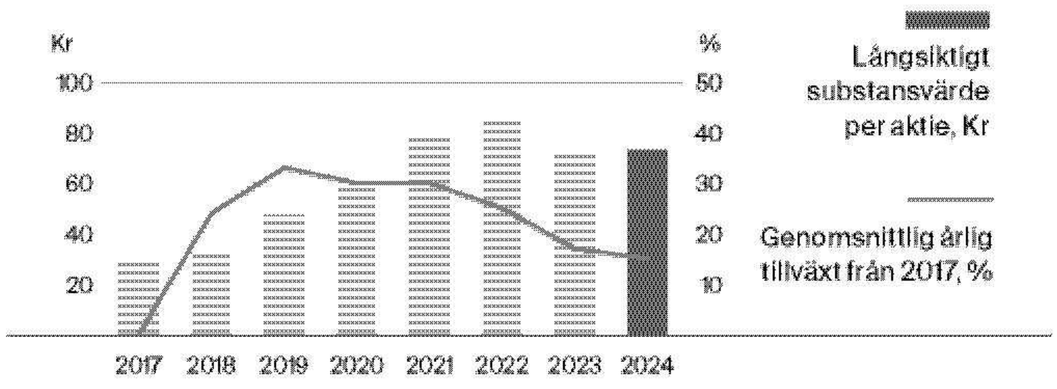
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel.

14,9 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2017-2024

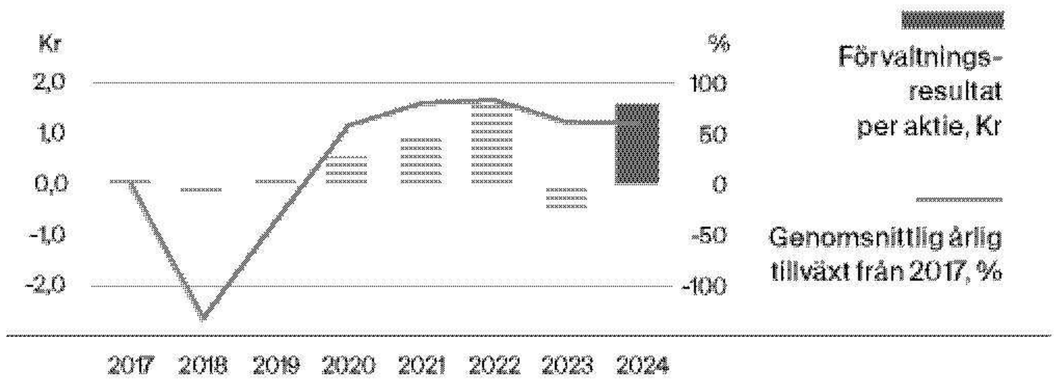


Förvaltningsresultat

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 20 procent över en konjunkturcykel.

60,7 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2017-2024

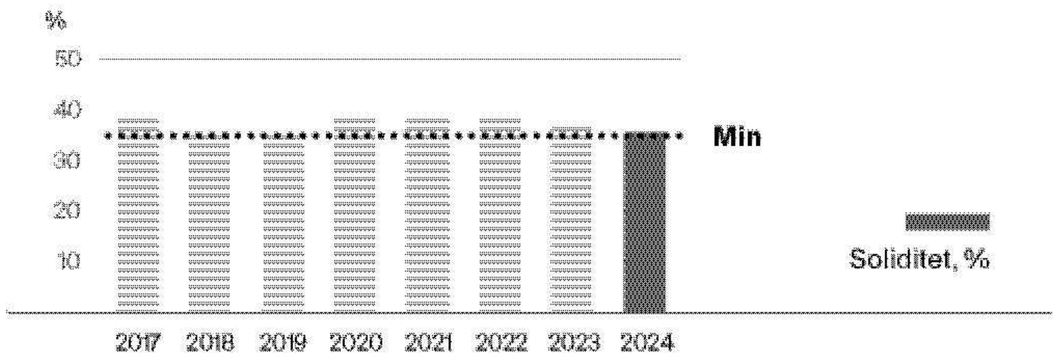


Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

35,6 %

31 dec 2024

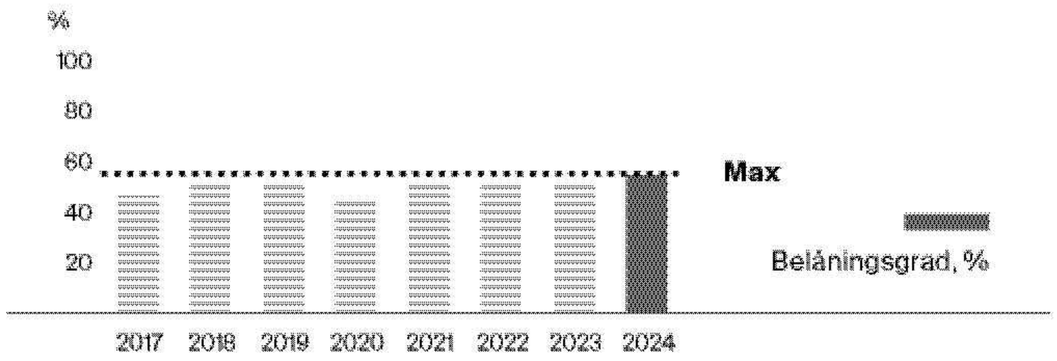


Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

54,5 %

31 dec 2024

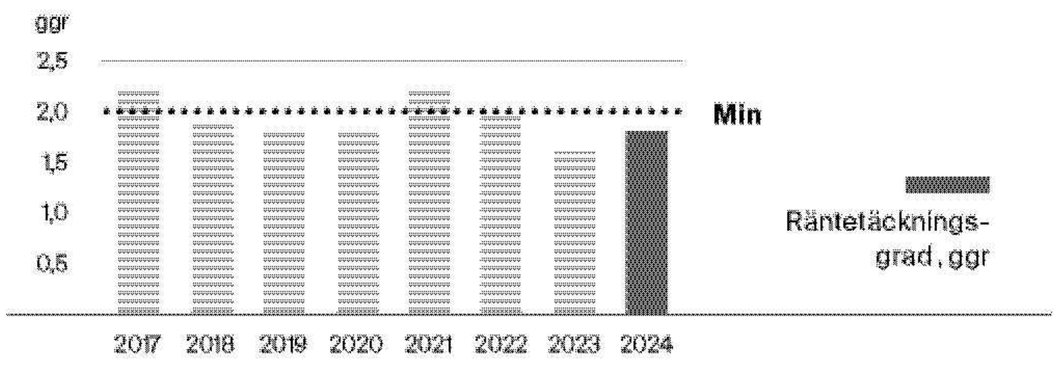


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,8 ggr

2024



Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Utdelningspolicy

Genovas målsättning är att från och med årsstämman 2025 lämna utdelning till aktieägarna som minst uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet per år justerat för värdeförändringar, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar något annat. Utdelningen ska utbetalas kvartalsvis.

0,88 kr/aktie

Föreslagen utdelning 2024

Väsentliga händelser 2024

Genovas fastighetsförvaltning och projektutveckling utvecklades väl under året och vi växte organiskt med inflyttning av färdigställda hyresbostäder. Vi fortsatte vårt metodiska arbete med att sänka räntekostnaderna och stärka likviditeten, bland annat genom refinansieringar och återköp av hybridobligationer. Vidare genomfördes värdeskapande transaktioner i förvaltnings- och byggrättsportföljen.

Tecknande av ränteswap
En ränteswap tecknades om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent, med löptid till januari 2030.

Emission av konvertibler
En emission av konvertibler om cirka 200 Mkr genomfördes, med en fast årlig ränta om 6,75 procent och kvartalsvisa utbetalningar. Konvertiblerna förfaller till betalning 2029.

Återköp av hybridobligationer
Hybridobligationer till ett värde av 101,3 Mkr återköptes.

Fastighetsförvärv i Borås
Fastigheten Vindspelet 6 i Borås förvärvades till ett överenskommet fastighetsvärde om 62,5 Mkr och med ett årligt hyresvärde om cirka 6 Mkr.

Nyemission av gröna obligationer
Gröna seniora icke säkerställda obligationer om 150 Mkr emitterades på initiativ av institutionella investerare. I samband med detta återköptes hybridobligationer om cirka 60 Mkr.

Delavyttring av två projektfastigheter i Norrtälje
Två fastigheter i Norrtälje delavyttrades till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,3 Mdkr, motsvarande bokfört värde.

Nyemission av gröna obligationer
Gröna obligationer om 450 Mkr emitterades med en rörlig ränta om 3-månaders Stibor + 415 baspunkter och förfall november 2027.

Fränträde av fastigheter i Uppsala
Tre fastigheter i Uppsala och Upplands-Bro fränträddes till ett underliggande fastighetsvärde om 121 Mkr, vilket översteg bokfört värde.

Tecknande av ränteswappar
Ränteswapar om 1 080 Mkr tecknades med en genomsnittlig ränta om cirka 2,3 procent med en genomsnittlig löptid om cirka 6 år.

Nytt grönt finansiellt ramverk
Ett nytt grönt finansiellt ramverk fastställdes med en second opinion från Sustainalytics.

Nyemission och återköp av hybridobligationer
Nya gröna hybridobligationer om 300 Mkr emitterades och samtidigt återköptes hybridobligationer om 342 Mkr.

Uppdatering av strategi, mål och utdelningspolicy
Genova uppdaterade strategi och mål för stärkt lönsam tillväxt och beslutade om förändrad utdelningspolicy.

Transaktion 09222115bbb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Refinansiering av banklån
Banklån om cirka 3 200 Mkr refinansierades, vilket stärkte likviditeten med närmare 100 Mkr och förbättrar kassaflödet med cirka 30 Mkr per år genom lägre amortering.

Rekrytering av hållbarhetschef
Anna Barosen rekryterades till den nyinrättade tjänsten som hållbarhetschef hos Genova. Anna Barosen ingår i Genovas ledningsgrupp.

Järngrinden förvärvar fastighet
Genovas dotterföretag Järngrinden förvärvade en del av den kommersiella fastigheten Skruven 3 i Borås till ett underliggande fastighetsvärde om 320 Mkr.

Emission av gröna obligationer
Gröna seniora icke säkerställda obligationer om 100 Mkr emitterades under bolagets gröna ramverk, med en kupong om 3-månaders Stibor + 375 baspunkter.

Program för återköp av aktier inleds
Ett återköpsprogram för egna aktier inleddes och 600 000 aktier återköptes till ett belopp om 29,8 Mkr till en kurs om 49,60 kr per aktie.

Avyttring av gemensamägda byggrätter i Nacka
Byggrätter om cirka 8 800 kvm ljus BTA i Nacka Strand avyttrades till Besqab för 194 Mkr, varav 44 Mkr avser exploateringskostnader.

Projekt i Norrtälje färdigställs
Det sista bostadskvarteret i Norrtälje färdigställde omfattande 408 hyresbostäder med investeringsstöd.

Projekt i Enköping färdigställs
Bostadsprojektet i centrala Enköping färdigställdes omfattande 160 hyresbostäder.

Återköp av hybridobligationer
Hybridobligationer om 40 Mkr återköptes. Under året minskades den totala volymen hybridobligationer från 800 Mkr till 556 Mkr och bolaget har som fortsatt ambition att minska volymen ytterligare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sista bostadskvarteret i Norrtälje fränträds
Efter årets utgång fränträddes det sista bostadskvarteret i Norrtälje till ett joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Fastighetsvärdet vid fränträdet uppgick till 550 Mkr.

Hyresavtal för grundskola tecknas i Viby
I januari tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan för utveckling av en grundskola F-9 i Projekt Viby i Upplands-Bro.

Projekt färdigställt och fränträtt i Varberg
Järngrinden har färdigställt och fränträtt Apoteas nya centrallager i Varberg till Swiss Life. Projektet och den genomförda avyttringen medförde ett positivt resultat om 40 Mkr.

Järngrinden avyttrar fastighet
Järngrinden har efter årets utgång avyttrat en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 84 Mkr med ett hyresvärde om 7 Mkr.

Chef Stadsutveckling meddelar sin uppsägning
I februari har Anna Molén, chef Stadsutveckling och del av Genovas ledningsgrupp, sagt upp sig och kommer att avsluta sin anställning under våren.

Emission av gröna obligationer och förtida inlösen av obligationer
I mars emitterades gröna obligationer om 650 Mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 430 räntepunkter och med förfall i juli 2028. Vidare meddelade Genova att återköp av utestående obligationer motsvarande ett nominellt belopp om 471,25 Mkr kommer ske, villkorat av att emissionen av de nya obligationerna genomförs. Samtliga utestående obligationer kommer att förtidsinlösas den 16 maj 2025.

Avyttring av fastigheter med byggrätter
I mars avyttrades två fastigheter med byggrätter om cirka 15 400 kvm ljus BTA i Stockholm för 323 Mkr. Bokfört värde för fastigheterna uppgick per 31 december 2024 till 303 Mkr.

Transaktion 09222115bbb6426933b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FQ, MR, MM, HN

Affärsmodell och strategi för lönsam tillväxt

Genova är ett dynamiskt fastighetsbolag med bred kompetens inom flera segment av fastighetsmarknaden samt finansiering. Vi skapar värde i vår fastighetsförvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och genom fastighetstransaktioner i Sverige. Med en hög grad av flexibilitet i verksamheten kan vi löpande anpassa verksamheten, fånga affärsmöjligheter och därmed stärka lönsamheten.

En flexibel affärsmodell

Genovas affärsmodell kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med investeringar i värdeskapande projektutveckling. Genom att fokusera på de fastighetssegment där förutsättningarna för hållbar lönsam tillväxt vid var tid bedöms som bäst utvecklar vi och skapar värde. Vi kombinerar våra affärsområden och växer där vi ser rätt möjligheter, med ett långsiktigt och hållbart perspektiv. Det sker genom förädling av befintliga fastigheter, utveckling av byggrätter, investering i stads- och projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska transaktioner. Stabil intjäning från befintlig fastighetsportfölj bidrar till flexibilitet och en balanserad finansiell riskprofil.

Byggrättsportfölj med betydande värde

En central del i Genovas affärsmodell är att utveckla byggrätter från befintliga förvaltningsfastigheter genom ett målmedvetet arbete med detaljplaneutveckling, Därmed skapas värden som inte fullt ut reflekteras i bolagets balansräkning.

Genova kan använda de egenutvecklade byggrätterna för egen projektutveckling och skapar då förutsättningar för goda projektmarginaler och minskad risk. Värdet i byggrättsportföljen kan även realiseras genom försäljning av byggrätter där frigjort kapital kan återinvesteras i högavkastande fastigheter eller fastigheter med utvecklingspotential.

Strategi

Genovas strategi för att nå de finansiella målen samt för att stärka intjäning och kassaflöden indelas i tre huvudsakliga områden.

- Fokusera på de fastighetssegment där förutsättningarna för hållbar lönsam tillväxt vid var tid bedöms som bäst.
- Kombinera och växa lönsamt inom befintliga affärsområden förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och fastighetstransaktioner.
- Utvärdera försäljning av byggrätter och därmed realisera den starka värdeutvecklingen i byggrättsportföljen i syfte att återinvestera kapital i fastigheter som bidrar till att stärka intjäningen.

Historik av stark tillväxt till begränsad risk

Genova har historiskt visat god förmåga att löpande anpassa verksamheten utifrån rådande marknad för att skapa lönsam tillväxt till begränsad risk. Såväl substansvärde som förvaltningsresultat per aktie har ökat kraftigt sedan 2017.

Genomsnittlig årlig tillväxt

Genova hade under perioden 2017–2024 en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 61 procent och i substansvärde per aktie om 15 procent.

61 %

Förvaltningsresultat per aktie, genomsnittlig årlig tillväxt 2017–2024

15 %

Substansvärde per aktie, genomsnittlig årlig tillväxt 2017–2024

Transaktion 09222115bb7b426933b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Genovas affärsområden

Tyngdpunkten mellan Genovas affärsområdena har förändrats över tid med stark tillväxt i lönsamhet och fastighetsvärde. Genova ska fortsätta att kombinera och växa inom sina befintliga affärsområden förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och fastighetstransaktioner.

Förvaltning – vi utvecklar fastigheternas potential

Genova har ett långsiktigt perspektiv i sitt ägande med inriktning på en trygg, kostnadseffektiv och värdeskapande fastighetsförvaltning med goda kassaflöden. Att identifiera utvecklingspotentialen för varje enskild fastighet utifrån dess unika förutsättningar är ett viktigt inslag i Genovas affärsmodell. Möjligheten för utveckling av byggrätter för egen projektutveckling eller försäljning utvärderas alltid. Vidare arbetar vi strukturerat för att öka uthyrningsgrad, ändra hyresgästsammansättning och investera i renovering av lokaler och förbättring av utomhusmiljön för att öka fastigheternas attraktivitet.



Stadsutveckling – långsiktigt värdeskapande

Genovas arbetar tätt tillsammans med kommuner, invånare och övriga aktörer för att genom socialt hållbar stadsutveckling skapa mervärden för platsen, området och staden i stort. Stort fokus läggs på att ta fram nya detaljplaner och utveckla byggrätter från befintliga förvaltningsfastighete. Detta skapar förutsättningar för lönsam egen projektutveckling och samtidigt möjlighet att realisera värde i byggrättsportföljen genom försäljning av byggrätter.



Projektutveckling – lönsam byggnation där efterfrågan finns

Med god likviditet och kostnadseffektiv nyproduktion är det möjligt att genomföra projektutveckling från egna byggrätter i egen takt och anpassat till efterfrågan på marknaden. Vid nyproduktion fokuserar Genova på kostnadseffektivitet, korta byggtider, hållbarhet och långsiktig kvalitet kombinerat med god arkitektur och design. All nybyggnation miljöcertifieras. På huvudmarknaderna Storstockholm och Uppsalaregionen samt i västra Sverige finns en god underliggande efterfrågan på hyresbostäder och lokaler för kommersiell verksamhet och samhällsservice.



Fastighetstransaktioner – värdeutveckling i fokus

Genova arbetar proaktivt med att identifiera intressanta fastigheter att komplettera fastighetsbeståndet med. Utgångspunkten är att fastigheten ska ge möjlighet till någon form av värdeutveckling och därmed bidra till att uppfylla de finansiella målen, utan begränsning till specifik kategori. För att realisera fastigheters värdeutveckling kan Genova utvärdera möjligheten att avyttra hela fastigheten eller del av den till exempelvis ett joint venture och återinvestera kapital i högavkastande fastigheter eller kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential.



Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

VÄRDESKAPANDE I FLERA DIMENSIONER

– PROJEKT TRYCKERIET I NORRTÄLJE

Under första kvartalet 2024 färdigställde Genova projektet Tryckeriet i Norrtälje. Genom ett tidigt förvärv om 40 Mkr och en investering om 20 Mkr omvandlade Genova här ett industri område till två levande stadskvarter med hyresbostäder, äldreboende och förskola. När projektet under året delavyttrades var det värderat till 1,3 Mdkr. Resan från förvärv till färdigställande illustrerar hur Genovas strategi framgångsrikt genererar långsiktigt värdeskapande – på flera plan. Den skalbara modellen implementeras framgångsrikt i andra projekt och marknader.

För fem år sedan tog Genova det första spadtaget i projektet Tryckeriet, beläget i Roslagens hjärta Norrtälje. Sedan dess har det forna industriområdet förvandlats till moderna och hållbara bostadskvarter. Genom en kombination av strategiska förvärv och avyttringar, aktiv projektutveckling och värdeoptimering har Genova både skapat betydande värde för bolagets aktieägare och bidragit till samhällsutvecklingen i Norrtälje.

Egenutvecklade byggrätter

Allt började med en skärgårdsidyll som drabbades av växtvärk. Med direkt närhet till fantastisk natur och Stockholm på mindre än en timmes avstånd har den lilla hamnstaden blivit populär och behovet av nya bostäder ökade. För att möta den växande efterfrågan tog kommunen fram ett program för nybyggnation av Övre Bryggårdsgärdet, ett område strax norr om stadens stadskärna.

Genova som 2016 förvärvade två kommersiella fastigheter i området förstod att kommunens intentioner innebar möjligheter till utveckling av byggrätter för bostäder och kommersiella ändamål. Förvärvet återspeglar Genovas strategi att skapa byggrätter från befintliga fastigheter genom aktivt arbete med detaljplaner. Fördelen med detta är låga ingångsvärden och därmed förutsättningar för en betydande värdeökning när byggnationen väl står färdig. Det är en beprövad och lönsam strategi som använts av Genova i flera projekt inklusive bolagets pågående byggnationer i Upplands-Bro, Enköping och Knivsta.

Nära samarbete med kommunen en framgångsfaktor

Kommunens övergripande vision för området var att förvandla Övre Bryggårdsgärdet till ett bostadsområde anpassat för ett hållbart levnadssätt med gröna ytor. Detaljplanen för området lämnade en hel del öppet för tolkning,

Fem framgångsfaktorer

Genovas utveckling i Norrtälje är ett tydligt exempel på bolagets långsiktiga strategi för värdeskapande med fem viktiga framgångsfaktorer.

1.
Tidiga och strategiska förvärv av fastigheter med utvecklingspotential för att skapa byggrätter.

2.
Kapitaloptimering genom transaktioner för att maximera avkastningen.

3.
Effektiv projektutveckling utan behov av nytt kapitaltillskott.

4.
Starka partnerskap med hyresgäster och kommuner för långsiktigt värdeskapande.

5.
Hållbar och miljöcertifierad fastighetsutveckling som stärker kassaflöden och ESG-profil.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN



Värdeskapande i projekt Tryckeriet

2015 Planstart Norrtälje kommun

2016 Förvärv av fastigheten Handelsmannen 1 för 40 Mkr och en initial investering om 20 Mkr

2018 Hyresavtal tecknas med Norlandia för äldreboende och förskola

2019 Detaljplan vinner laga kraft

2020 Byggnation påbörjas

2022 Första hyresgästen flyttar in

2024 Delavyttring av projektet till ett joint venture till ett värde om 1 286 Mkr

2024 Projekt Tryckeriet färdigställs

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN



vilket gjorde att Genova tillsammans med kommunen kunde utforma det nya kvarterets identitet, något Genova har stor erfarenhet av.

"En nära dialog med kommunen, byggherre och intressenter är avgörande för att få till en framgångsrik process. Vi ser oss som en samarbetspartner snarare än en motpart, även om vi ibland kan ha olika intressen, säger Anna Molén, Stadsutvecklingschef på Genova, och fortsätter: "Många som jobbar på Genovas avdelning för stadsutveckling har erfarenhet från den kommunala sidan. Vi vet att en nära dialog med kommunen är viktig för att skapa ett bostadsområde som passar in i kommunens vision för den större stadsbilden, vilket var särskilt viktigt när vi var först ut i byggnationen av den nya stadsdelen i Norrtälje".

Sociala värden med generationskoncept

När Genova förvärvade fastigheterna använde Norrtelje Tidning lokalerna som tryckeri, vilket inspirerade till projektets namn. Idag utgör platsen istället två levande stadskvarter med drygt 400 hyresbostäder, en förskola och ett äldreboende där de sista hyresgästerna flyttade in under det fjärde kvartalet 2024. Bostäderna kännetecknas av en arkitektur med solida, klimatsmarta material som håller över tid. För att skapa ett levande kvarter där människor i livets alla skeden kan mötas har man också byggt lägenheter i olika storlekar och planlösningar.

Under 2018 tecknade Genova ett 15-årigt avtal med Norlandia som har etablerat Sveriges första generationsboende i området, med äldreboende och förskola under ett och samma tak, vilket innebär uppskattade möjlighet till gemensamma aktiviteter för äldre och barn. Totalt rymmer byggnaden ett äldreboende med 80 platser samt en förskola för cirka 120 barn.

"När vi inledde dialogen med Norrtälje kommun förstod vi att det fanns ett stort behov av både äldreboenden och förskolor, något vi tog hänsyn till när vi utformade området. Det är oerhört roligt att Norlandia har utvecklat detta koncept med kombinerad förskola och äldreboende i våra kvarter. Initiativ som dessa tror vi skapar stort värde för de boende i kvarteret vilket är i linje med Genovas mål om att bygga socialt hållbara bostadsområden", berättar Anna Molén.

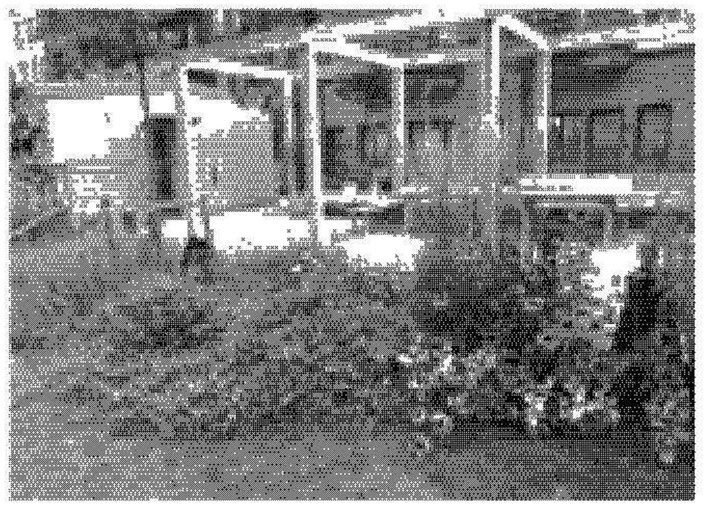
Kvarteren är också byggda för att främja en mer miljövänlig livsstil. Genova tillhandahåller en smartphone-app där de boende får tillgång till en hyrplattform för både cyklar och elbilar. Samtidigt finns realtidsinformation för kollektivtrafik i området tillgänglig. Det går även att hyra kontorslokaler i byggnaderna via appen, och ett chattrum finns tillgängligt för smidig kontakt mellan grannar.

Smarta lösningar för miljöaspekter

Hantering av dagvatten på ett effektivt och säkert sätt har blivit ännu viktigare i byggprojekt när riskerna för stora nederbördsmängder bedöms öka. Genovas dagvattenlösning i Tryckeriet medförde ett lyft för fastighetens bostäder på bottenplan som vanligtvis är något mindre eftertraktade. För att avleda dagvattnet har samtliga lägenheter som vetter mot gaturummet försetts med en mindre trädgård med egen entré, där vegeta-

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN





tionsytorna suger upp regnvatten och vatten från husfasaderna avleds. Utöver den praktiska funktionen erbjuder trädgårdarna de boende möjligheten att inrätta en avskild uteplats med odlingar – med inbyggd bevattning.

"Det är väldigt roligt när man lyckas vända en utmaning till något positivt, som lyfter hela området. Att förträdgårdarna löser en fundamental utmaning i byggprocessen är en vinst i sig. Att lösningen dessutom skapar värde för hyresgästerna gör det hela ännu bättre", kommenterar Anna Molén.

Värdeskapande i flera dimensioner

Genovas höga ambition för socialt och ekologiskt hållbar arkitektur skapar områden som är långsiktigt attraktiva och värdefulla för människorna som bor och är verksamma där samt för kommunerna de ligger i. Det är en strategi som också gör Genovas projekt till attraktiva investeringsobjekt.

Under 2024 avtalade Genova om att avyttra fastigheterna i Tryckeriet till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep, ett annat fastighetsbolag med höga krav på hållbarhet. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 1 286 Mkr. Detta innebar att Genovas likviditet stärktes med cirka 185 Mkr och att bolaget kunde minska sina räntebärande skulder med cirka 1 Mdkr. Samtidigt behåller Genova genom ett avtal förvaltningen av fastigheterna.

"Vi är väldigt glada över den resa Genova gjort i Norrtälje med utvecklingen av dessa tidigare industrifastigheter till nya levande bostadskvarter. Projektet Tryckeriet är också ett exempel på Genovas flexibla strategi där fokus är att skapa värde bland annat genom våra egenutvecklade byggrätter, värden som vi genom delavyttringen kunde realisera. Samtidigt visar affären attraktionskraften som finns i vår projektportfölj – och att hållbart och affärsmässigt värdeskapande går hand i hand", kommenterar Michael Moschewitz, VD för Genova.

Projekt Tryckeriet

Ort
Norrtälje

Fastigheter
Handelsmannen 1 och Journalisten 1

Kategori
408 hyresbostäder, förskola, vård- och omsorgsboende, kontor, garage

Yta
Uthyrningsbar yta om cirka 37 000 kvm, inklusive garage. Bruttototalarea (BTA) om cirka 45 000 kvm

Förvärvspris 2016
Ett underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr samt en investering om 20 Mkr

Investeringsstöd
230 Mkr

Totalentreprenad
770 Mkr

Delavyttring 2024
Avyttring till joint venture med Genova som hälftenägare till ett underliggande fastighetsvärde om 1 286 Mkr

Byggstart
2020

Färdigställt
Fjärde kvartalet 2024

Miljöcertifiering
Svanenmärkning

Arkitekt
White Arkitekter

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

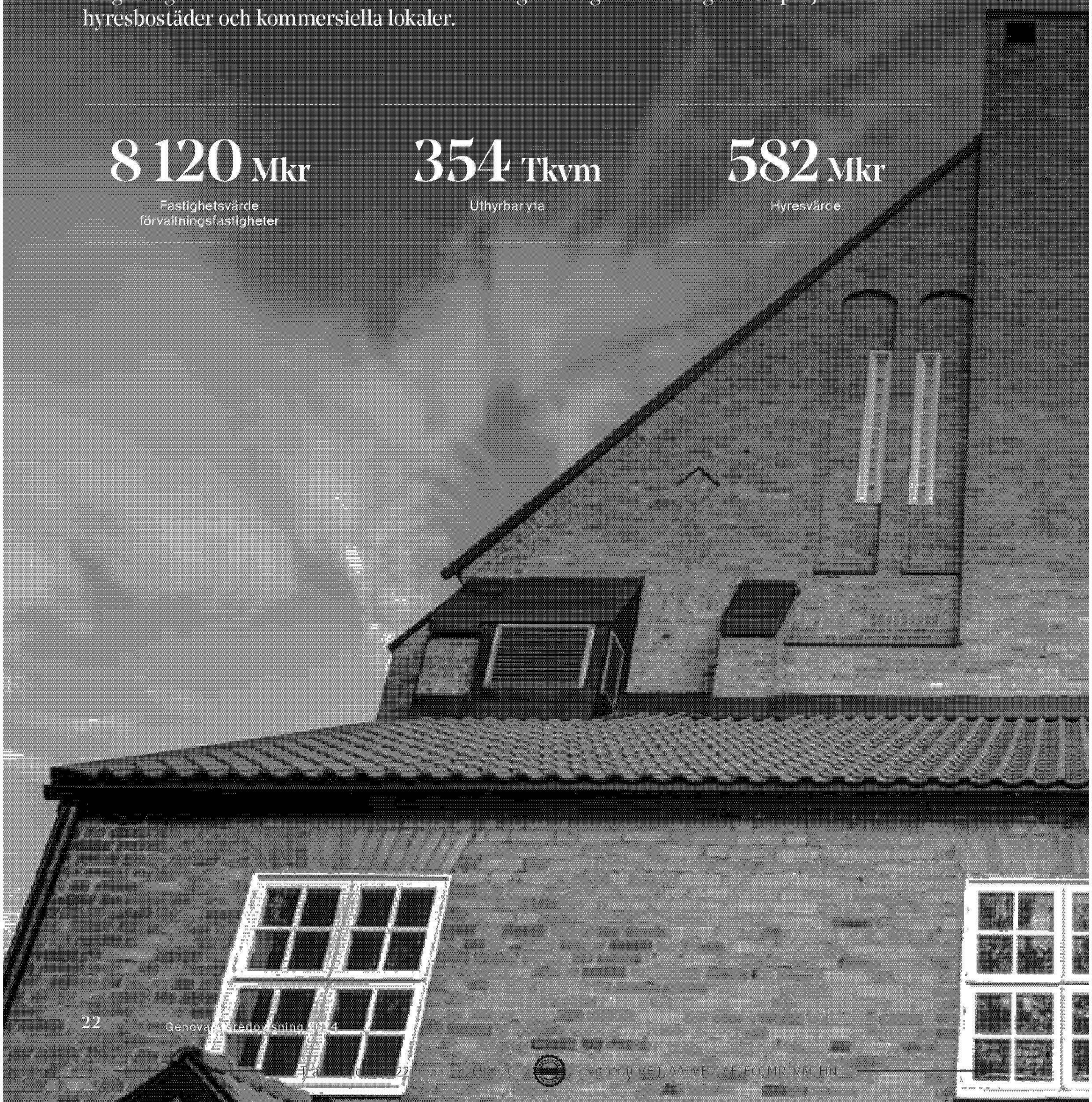
Förvaltningsfastigheter

Genovas förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden och bidrar genom löpande förädling samt utveckling av byggrätter till att skapa värde och att säkerställa bolagets långsiktiga tillväxt. Under året växte Genova organiskt genom färdigställda projekt med hyresbostäder och kommersiella lokaler.

8 120 Mkr
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

354 Tkvm
Uthyrbar yta

582 Mkr
Hyresvärde



Genovas förvaltningsfastigheter består av kommersiella fastigheter för handel, kontor, industri och lager samt samhällsfastigheter och bostäder. För huvuddelen av Genovas befintliga förvaltningsfastigheter planeras utveckling av framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nyetablerade stadsdelar. Förvaltningsfastigheterna återfinns huvudsakligen i Storstockholm och Uppsalaregionen samt i västra Sverige.

Förvärvsstrategi

Genova arbetar löpande med att identifiera objekt att förvärva och avyttra som kan bidra till att uppfylla bolagets finansiella mål. Genovas ambition är att inneha fastigheter med utvecklingspotential, antingen via vidareutveckling av befintlig byggnation eller genom att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

De fastighetskategorier Genova söker finns ofta i växande områden utanför citykärnorna, på platser med goda kommunikationer. Genom upprustning och aktiv förvaltning kan dessa fastigheter på så sätt utvecklas till attraktiva lokaler för befintliga eller nya hyresgäster samt på sikt möjliggöra nya byggrätter.

Fastighetsportfölj

Vid årets utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av 77 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 8,1 Mdkr fördelat på cirka 354 Tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdda fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 11,4 Mdkr. Cirka 75 procent av fastighetsvärdet och cirka 64 procent av den totala uthyrbara ytan är hänförlig till förvaltningsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Portföljförändringar 2024

En fastighet i Borås med ett fastighetsvärde om 62,5 Mkr och ett årligt hyresvärde om cirka 6 Mkr har förvärvats och tillträtts. Vidare delavyttrades fastigheten Journalisten 1 till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep.

Under året har även tre fastigheter i Uppsala och Upplands-Bro avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde om 121 Mkr, vilket översteg deras bokförda värde. Dessa fastigheter omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 6 600 kvm och var fullt uthyrda med ett årligt hyresvärde om cirka 8,0 Mkr vid försäljningstillfället.

Beståndet har vidare stärkts genom förvärvet och tillträdet av fastigheten Skruven 4 i Borås med ett underliggande fastighetsvärde om 320 Mkr. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar area om cirka 19 000 kvm och ett hyresvärde om cirka 25 Mkr. Uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent med en genomsnittlig återstående kontraktstid på 5,1 år, vilket bidrar till stabila och långsiktiga kassaflöden.

Genova och SBB har gemensamt avyttrat byggrätter i Nacka Strand omfattande cirka 8 800 kvm ljus BTA till Besqab. Köpeskillingen uppgick till cirka 194 Mkr, varav cirka 44 Mkr avser exploateringskostnader. Affären omfattade även 75 parkeringsplatser i befintlig garageanläggning. Frånträde planeras ske i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Därtill har en fastighet i Upplands-Bro med ett fastighetsvärde om 43 Mkr omklassificerats till projekteringsfastighet inför framtida utveckling.

Hyresgäster

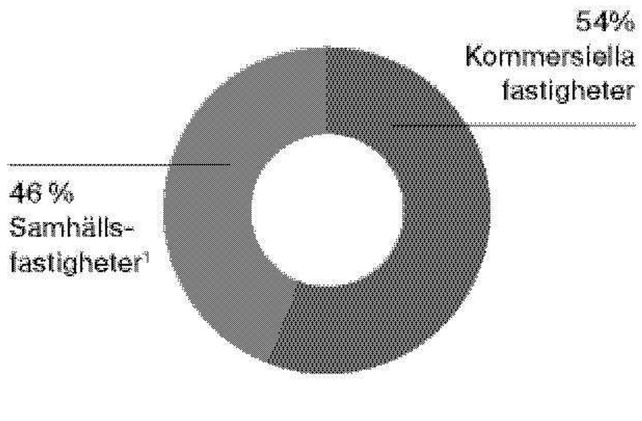
Genovas fastighetsbestånd präglas av hyresgäster med en långsiktig verksamhetshorisont. En betydande del av våra hyresgäster är verksamma inom offentlig sektor och dagligvaruhandel. Bland hyresgästerna finns både privata företag och offentliga aktörer, såsom kommunala omsorgsbolag, myndigheter, fackförbund, regioner, försvarsindustriföretag, handelsföretag och skolor.

Sedan 2020 har vi även privatpersoner som hyresgäster i våra bostadsfastigheter och i takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs har andelen bostadshyresgäster ökat under året.

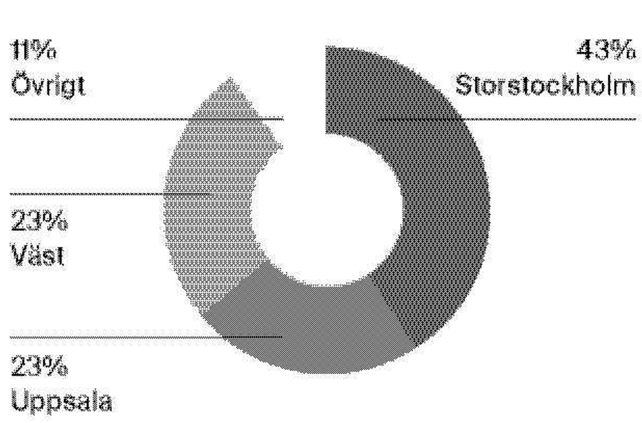
Förvaltningsfastigheter

31 december 2024

Uthyrbar yta per fastighetskategori
Totalt 320 Tkvm



Uthyrbar yta per geografi
Totalt 320 Tkvm



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Transaktion 09222115555642693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Hyresavtal

Vid årets utgång hade Genova 443 kommersiella hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 4,6 år samt 407 hyresavtal för bostäder. Andelen kontrakterade hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till 54 procent. När även dagligvaruhandeln inkluderas uppgick andelen till cirka 61 procent av kontrakterade hyresintäkter. En betydande del av Genovas hyresavtal för lokaler är indexreglerade, vilket bidrar till stabila och långsiktiga hyresintäkter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets utgång uppgick till 92,5 procent (93,4) av hyresvärdet. Uthyrningsgraden påverkades negativt av ett hyresbostadsprojekt som färdig ställdes i december. Vakansen i denna hyresfastighet bedöms som kortsiktig och vid fullt uthyrd fastighet uppgår Genovas ekonomiska uthyrningsgrad till 93,6 procent.

Efter årets utgång tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan för utveckling av en grundskola F9 om cirka 5 000 kvm för cirka 600 elever i projektet Viby, UpplandsBro.

Genovas förvaltning

Genovas förvaltning präglas av ett nära samarbete med hyresgästerna. För att vara en framgångsrik fastighetsägare är det centralt att bedriva en aktiv förvaltning och förstå både kundernas affär och de boendes behov.

Vi strävar efter att skapa långsiktiga relationer där våra hyresgäster ser sina lokaler och bostäder – och därmed relationen med oss som hyresvärd – som en trygg och värdeskapande del av deras verksamhet och vardag.

Förvaltningen av våra fastigheter präglas av ett affärsmässigt och lyhört arbetssätt där vi anpassar lösningar efter både kommersiella och bostadshyresgästers behov. För hyresgäster i kommersiella lokaler och samhällsfastigheter innebär det att vi skapar bästa möjliga förutsättningar för deras verksamheter genom anpassade lokaler och en utvecklad närmiljö. För bostadshyresgäster fokuserar vi på att erbjuda trygga och trivsamma boendemiljöer med hög kvalitet och långsiktighet.

En viktig del i förvaltningen är att bidra till att utveckla lokaler och även kringmiljön för att skapa bästa möjliga förutsättningar för kundernas verksamheter. Genovas ambition är att skänka värden till de platser där vi förvaltar fastigheter eller har för avsikt att bygga nytt. Vi är långsiktiga i vårt ägande, och ser på insatser och investeringar med det perspektivet.

Nettouthyrning[1]

31 december 2024

Mkr	2024	2023
Nya hyreskontrakt	25,8	35,2
Uppsagda hyreskontrakt	-14,1	-13,1
Nettouthyrning	**11,6**	**22,1**

1) Hyresavtal för bostäder ingår ej i redovisad nettouthyrning.

Fördelning hyresintäkter

31 december 2024

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	247	46
Bostäder[1]	45	8
Livsmedel	38	7
Övrigt kommersiellt	208	39
Summa hyresintäkter	**539**	**100**
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		5,0 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,6 år

1) Varav 2,5 Mkr avser studentbostäder som förmedlas via ett hyreavtal.

Förfallostruktur hyresavtal

31 december 2024

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2025	130	22	28	5
2026	120	81	129	24
2027	82	34	54	10
2028	53	52	82	15
2029	18	27	51	9
>2029	40	79	151	28
Summa	**443**	**295**	**496**	**92**
Hyresbostäder	407	23	43	8
Totalt	**850**	**318**	**539**	**100**
Vakant		36	44	
Totalt		**354**	**582**	

Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Fastighetsbeståndet

31 december 2024

	Antal fastig-heter	Uthyr-bar yta, Tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Uthyr-nings-grad, %	Kontrak-terad års-hyra[2], Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	Fastighets-kostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	Driftsöverskott kr/kvm
Per fastighetskategori[1]												
Kommersiella fastigheter	47	191,3	3 487	18 224	278	1 452	90,7	252	-68	-357	184	961
Samhällsfastigheter[3]	30	162,8	4634	28 470	304	1 871	94,0	286	-66	-407	220	1 352
Summa per fastighets-kategori	**77**	**354,1**	**8 121**	**22 934**	**582**	**1 645**	**92,5**	**539**	**-134**	**-380**	**404**	**1 141**
Per geografi												
Storstockholm	31	143,6	3 685	25 664	250	1 740	93,4	233	-59	-408	175	1 218
Uppsala	15	82,4	2 381	28 886	159	1 925	90,9	144	-38	-460	106	1 289
Väst	24	91,4	1 324	14 480	111	1 214	95,1	106	-22	-237	84	918
Övrigt	7	36,7	732	19 942	63	1 713	88,0	55	-16	-443	39	1 064
Summa per geografi	**77**	**354,1**	**8 121**	**22 934**	**582**	**1 645**	**92,5**	**539**	**-134**	**-380**	**404**	**1 159**
Pågående byggnation			245									
Planerade projekt			1 614									
Pågående bostadsprojekt			24									
Totalt enligt balansräkning			**10 004**									
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			1 375									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 6,8 Mkr.

3) Varav bostäder finns fördelade på åtta fastigheter.

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Genova ägde per periodens utgång med tillägg för förvärvade men ej tillträdda fastigheter samt närliggande färdigställda byggnationer. Tabellen avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden.

Transaktion 09222115bb764269333b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Projektutveckling

I Genovas stads- och projektutveckling skapas hållbara, trygga och attraktiva bostäder, lokaler och stadsdelar samt byggrätter från befintliga förvaltningsfastigheter. Syftet är att driva hållbar och lönsam framtida tillväxt i bolaget. Nybyggnadsprojekten omfattar främst utveckling av hyresbostäder, lokaler för samhällsservice och kommersiella verksamheter i Storstockholm, Uppsalaregionen och i västra Sverige.

8 566
Antal bostadsbyggrätter

539 Tkvm
Uthyrbar yta

1,3 Mdkr
Övervärde byggrättsportfölj

UC 2115 AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Värdeskpande projektutveckling

Genovas organiska tillväxt sker genom projektutveckling av hyresbostäder samt lokaler för samhällsservice och kommersiella verksamheter. Genovas projektutveckling kan även omfatta byggnation av bostadsrätter då det anses gynnsamt.

Projektutveckling sker främst med byggrätter som skapats från egna förvaltningsfastigheter, vilket ger låga ingångsvärden och därmed förutsättningar för en betydande värdeökning när byggnationen väl står färdig.

Byggnaderna uppförs för långsiktigt förvaltning alternativt för avyttring om detta bedöms som mest värdeskapande. Genova är därmed aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning, stads- och projektutveckling och byggnation samt avyttringar.

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Vårt långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska klimatpåverkan och risker, öka värdet och få bättre lånevillkor. Läs mer om Genovas hållbarhetsarbete på sidorna 34–41 och 123–128.

Pågående byggnation

Genovas pågående projekt utgörs av byggnation av hyresbostäder, kommersiella lokaler och samhällsfastigheter i Knivsta och Upplands-Bro.

Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta i direkt anslutning till tågstationen. Projektet genomförs i ett joint venture med Redito. Det första kvarteret har färdigställts och hyresgästerna har flyttat in. Det andra kvarteret, som är i produktion, innehåller 151 lägenheter.

Den första etappen av Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunna i Upplands-Bro, omfattar cirka 250 bostäder, en livsmedelsbutik, skola och idrottshall. Genova har tecknat en avsiktsförklaring med Axfood för att driva verksamhet i lokalerna. Ett 20-årigt hyresavtal har efter kvartalets utgång tecknats med Raoul Wallenbergskolan för grundskola F-9 om cirka 5 000 kvm för cirka 600 elever. Byggstart planeras till andra kvartalet 2025 och den planeras färdigställas inför höstterminen 2027. Totalt kommer projekt Viby omfatta omkring 850 bostäder samt service. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

Betydande byggrättsportfölj

Genovas projektportfölj hänför sig i huvudsak till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Vi arbetar tillsammans med kommuner för att möjliggöra utveckling av dessa fastigheter från i huvudsak kommersiell yta till bostäder eller samhällsverksamheter, genom ett aktivt arbete för att ta fram nya detaljplaner och byggrätter.

Genova hade under året stort fokus på att driva fram detaljplaner inom det befintliga fastighetsbeståndet för utveckling av byggrätter för egen projektutvecklign eller avyttring, och avsikten är att intensifiera det arbetet under 2025.

Pågående byggnation

31 december 2024

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde[1]		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Segerdal[2]	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2019	Q1 2025/Q4 2025	75	4 744	208	236	47 557	12	2 513	235	183	-
Viby, Etapp 1[3]	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q1 2025	Q2 2027	252	16 828	1 714	873	47 076	48	2 577	655	64	191
Viby, Etapp 1[3]	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q1 2025	Q2 2027	-	-	6 554	349	53 202	17	2 656	259	18	55
Summa pågående byggnationer					**327**	**21 572**	**8 476**	**1 457**	**48 491**	**78**	**2 584**	**1 149**	**266**	**245**

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. Projektets bokförda värde inkluderas under andelar av joint ventures och intressebolag i balansräkningen.

3) Projekt Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning.

I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel för delägda fastigheter. Fastigheter där Genova äger mer än 50 procent redovisas som helägda. Projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.

Information om pågående byggnation och planerade projekt i årsredovisningen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av planerade projekt är en osäkerhetsfaktor.

Transaktion 09222115bb7b426933b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Per den 31 december 2024 omfattade Genovas projektportfölj totalt cirka 539 Tkvm uthyrbar yta fördelat på 8 566 bostadsbyggrätter, varav cirka 75 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter samt cirka 25 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

Övervärde i byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna under planerade projekt. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan i stället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 31 december av de framtida byggrätterna uppgick till 3,9 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall kommer behöva rivas i samband med exploatering, samt upparbetad investering för planerade projekt hade per 31 december ett bokfört värde om 2,6 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till 1,3 Mdkr, motsvarande cirka 28 kr per aktie. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning. Genova realiserar övervärden i takt med att detaljplaner vinner laga kraft och avyttras, alternativt att byggnationer startas. Vid byggnationer bidrar det genererade övervärdet till att Genova kan belåna större delen av den kvarvarande investeringen med begränsat eget kapital.

Järngrindens byggrätter har inte externvärderats och är exkluderade ur det övervärde som Genova bedömer finns utöver balansräkningen. Planen är att även Järngrindens byggrätter ska externvärderas.

Planerade projekt

31 december 2024

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm: Bostäder	Uthyrbar yta, kvm: Lokaler	Fastighetsvärde[1]: Mkr	Fastighetsvärde[1]: kr/kvm	Hyresvärde: Mkr	Hyresvärde: kr/kvm	Investering, Mkr: Bedömd	Investering, Mkr: Upparbetad	Bokfört värde[2], Mkr
Per kategori										
Hyresbostäder	5 956	329 221	-	15 608	47 408	796	2 416	12 995	777	822
Samhällsfastigheter	185	9 765	14 831	1 088	44 239	60	2 429	923	50	50
Kommersiella fastigheter	-	-	10 561	400	37 901	26	2 428	376	94	95
Bostadsrätter	2 098	143 417	-	8 700	60 660	-	-	6 994	610	647
Summa per kategori	**8 239**	**482 403**	**25 392**	**25 796**	**50 800**	**881**	**2 411**	**21 289**	**1 531**	**1 614**
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 816	230 082	15 697	13 776	56 049	388	2 636	10 979	745	822
Uppsala	1 634	77 940	8 765	3 996	46 089	177	2 417	3 452	236	236
Väst	2 224	148 046	930	6 858	46 034	259	2 132	5 838	453	453
Övrigt	565	26 335	-	1 166	44 274	57	2 417	1 020	98	103
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	**8 239**	**482 403**	**25 392**	**25 796**	**50 800**	**881**	**2 411**	**21 289**	**1 531**	**1 614**

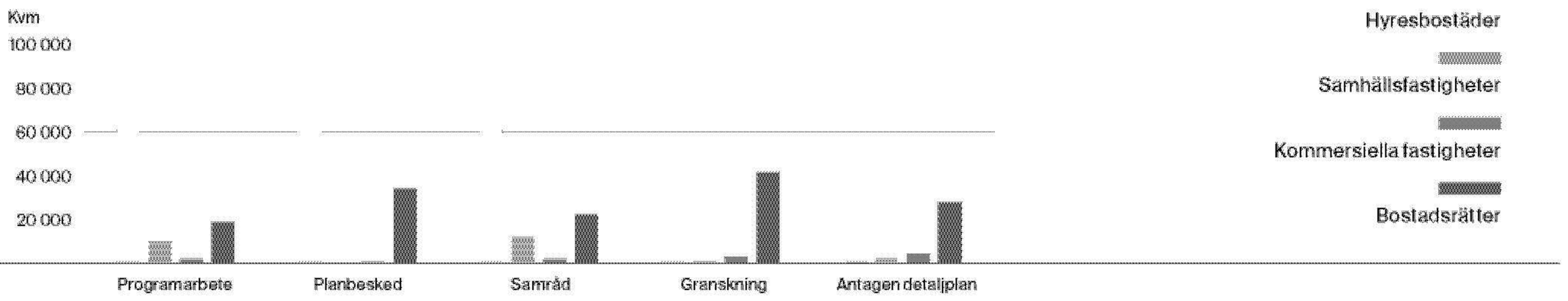
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Bokfört värde i helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen.

I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel för delägda fastigheter. Fastigheter där Genova äger mer än 50 procent redovisas som helägda. Planerade projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

31 december 2024



Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Pågående projekt



Segerdal, Knivsta

Fastighet: Knivsta Gredelby 21:1, 21:5 & 21:6 / Särsta 12:1.

Kategori: Hyresbostäder, kommersiella fastigheter.

Bakgrund: Under 2017 förvärvade Genova och fastighetsbolaget Redito gemensamt fastigheterna till underliggande fastighetsvärden om 62 Mkr. Fastigheterna är belägna i centrala Knivsta med direkt anslutning till tågstationen. Under planprocessen kunde fastigheten generera kassaflöden från stabila hyresgäster som PostNord, Systembolaget och Swedbank.

Utveckling: 284 hyresbostäder samt kommersiella lokaler. Projektet inkluderar bland annat Systembolaget som hyresgäst.

Planerat färdigställande: 2025.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.



Viby, Upplands-Bro

Fastighet: Viby 19:3 m.fl.

Kategori: Samhällsfastigheter, hyresbostäder, kommersiella lokaler.

Bakgrund: 2014 förvärvade Genova fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro. Den totala ytan omfattar cirka 110 000 kvm och planen är att skapa en ny hållbar stadsdel med skola, butiker, service och bostäder. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

Utveckling: Cirka 850 bostäder, dagligvaruhandel, övrig handel, skola, förskola. Den första etappen omfattar 252 bostäder, en livsmedelsbutik och en grundskola. Genova har tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan för skola F-9 och en avsiktsförklaring med Axfood.

Planerat färdigställande: Från och med första kvartalet 2027.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.

Färdigställda projekt 2024



Korsängen, Enköping

Fastighet: Korsängen 20:47, Enköping.

Kategori: Hyresbostäder.

Bakgrund: Genova förvärvade projektfastigheten i Enköping under 2020 och där byggnationen påbörjades i början av 2021. Projektet Korsängen i Enköping omfattar 160 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om drygt 8 000 kvm. Korsängen ligger i direkt anslutning till Genovas fastigheter Kryddgården 6:3 och Kryddgården 6:5, vilket innebär att det färdigställda projektet ökar storleken på förvaltat bestånd i Enköping.

Utveckling: 160 hyresbostäder.

Färdigställande: Fjärde kvartalet 2024.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.



Tryckeriet, Norrtälje

Fastighet: Norrtälje Handelsmannen 1 /Journalisten 1.

Kategori: Samhällsfastigheter, hyresbostäder.

Bakgrund: Under 2016 förvärvade Genova Handelsmannen 1 och Journalisten 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr och ett initialt eget kapital om 20 Mkr. Den stora tomtytan om cirka 16 000 kvm gav en stor projektvolym som Genova utvecklat till cirka 30 000 kvm bostäder. Det låga ingångsvärdet skapade goda förutsättningar till att utveckla bostäder och samhällsfastigheter med hög kvalitet och genomarbetade detaljer.

Utveckling: Ett äldreboende bestående av 80 äldrebostäder, en förskola med 125 platser samt totalt cirka 400 hyresbostäder. Genova har tecknat ett 15-årigt avtal med Norlandia som driver äldreboendet och förskolan. Första etappen flyttade in under 2022.

Färdigställande: Fjärde kvartalet 2024.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Dotterföretaget Järngrinden

– Tillväxt genom förvärv och utveckling i Västsverige

Järngrinden är en väletablerad aktör som förvaltar och utvecklar fastigheter i attraktiva lägen i Västsverige, med fokus på både kommersiella förvaltningsfastigheter och bostäder. Sedan 2022 är Genova huvudägare i Järngrinden och bolaget är därmed ett dotterföretag som bidrar med lönsam tillväxt till Genovakoncernen.

Järngrindens verksamhet bedrivs i hela kedjan från markköp och detaljplaneprocesser till kommersiell utveckling och byggande av logistik och bostäder samt förvärv, förvaltning och i förekommande fall avyttring. Verksamheten är fokuserad till intressanta tillväxtorter såsom Göteborg, Borås, Kungsbacka, Varberg och Halmstad.

Järngrinden har expanderat kraftigt sedan bolaget blev en del av Genovakoncernen och genomfört ett antal förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden, utöver att fortsätta sin verksamhet inom projektutveckling. Det senaste förvärvet genomfördes under fjärde kvartalet 2024, en kommersiell fastighet i Borås för 320 Mkr med ett årligt hyresvärde om 25 Mkr. Planen är att fortsätta växa med förvärv och projektutveckling på utvalda lägen.

Vid årets slut omfattade fastighetsportföljens cirka 2 000 bostadsbyggrätter samt 22 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om totalt 75 Tkvm och ett hyresvärde på 91 Mkr. Antal projekteringsfastigheter uppgick vid årets utgång till sex stycken. Järngrinden är baserat i Borås med 13 medarbetare. Tobias Johannesson är VD.

Genovas ägarandel uppgår till 51 procent.[1)]

1) Genova har köpoptioner att förvärva resterande aktier i Järngrinden.

Intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2024
Hyresvärde	91
Vakans	-5
Hyresintäkter	**86**
Fastighetskostnader	-16
Driftsöverskott	**71**
Central administration fastighetsförvaltning	-4
Andel av förvaltningsresultat från JV	4
Finansnetto	-25
Förvaltningsresultat	**46**

Nyckeltal

Mkr	Jan- dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	64,9
Driftsöverskott, Mkr	48,9
Belåningsgrad, %	27,0
Soliditet, %	62,6

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	1 088,9
Projekteringsfastigheter	453,0
Pågående bostadsprojekt	18,8
Andelar i joint ventures	276,7
Övriga tillgångar	44,6
Likvida medel	79,3
Summa tillgångar	**1 961,3**
Eget kapital	1 227,1
Räntebärande skulder	608,3
Övriga skulder	125,9
Summa skulder	**1 961,3**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN



Borås, Kinden 3 & 4



Borås, Kinden 3, 4 & 7



Borås, Skruven 4.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Bedömd intjäningsförmåga

I syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäningsförmåga för förvalt ningsverksamheten har nedanstående tabell upprättats. Intjäningsförmågan baseras på förvaltningsobjektens status vid årets utgång samt den förväntade intjäningsförmågan från pågående byggprojekt från tidpunkten för färdigstäl lande och inflyttning.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställ-las med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.

Hyresintäkter utgår från fastighe-ternas hyresvärde på årsbasis, justerat för vakanta ytor. Samtliga beräkningar utgår från indexerat hyresvärde per den 1 januari 2025. Fastighetskostnader är en uppskattning av normaliserade kostna-der på helårsbasis. Hyresvärdet för res-pektive förvaltningsobjekt och pågående projekt som inkluderas i den aktuella intjäningsförmågan framgår av avsnitten ”Förvaltningsfastigheter” och ”Projekt-utveckling” i denna årsredovisning

Under perioden från det andra till det fjärde kvartalet 2024 färdigställdes pro-jekten Handelsmannen och Korsängen successivt, tillsammans har fastighe-terna ett hyresvärde på 42 Mkr. Därtill stärker förvärvet av fastigheten Skruven 4 intjäningen med ett hyresvärde 25 Mkr. Årets hyresuppräkningar bidrog också positivt, men effekten motverkades del-vis av ökade vakanser.

Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighets-förvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolvmånader-speriod, exklusive eventuella kostnader av engångskaraktär. Finansnettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på likvida medel erhålls ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genom-snittsräntan vid årets utgång.

Bedömd intjäningsförmåga per 31 december 2024

Mkr	Förvaltnings-fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	582	65	648
Vakans	-44	-	-44
Hyresintäkter	**539**	**65**	**604**
Fastighetskostnader	-134	-8	-142
Driftsöverskott	**404**	**57**	**463**
Central administration fastighetsförvaltning	-22	0	-22
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	23	5	28
Finansnetto	-208	-28	-236
Förvaltningsresultat	**197**	**35**	**233**

Känslighetsanalys kassaflöde[1]

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/-5%	+/- 27 Mkr
Uthyrningsgrad	+/-2 procentenheter	+/- 12 Mkr
Fastighetskostnader	+/-10%	+/- 14 Mkr
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	+/- 65 Mkr

1) Kassaflödet avser aktuell intjäningsförmåga. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet.

Transaktion 09222115bbb764269333b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Joint ventures och intresseföretag

En del av Genovas verksamhet är också investeringar i joint ventures och intresseföretag för att på så sätt få tillgång till fler attraktiva förvaltningsfastigheter med möjlighet till projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler.

Per den 31 december 2024 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag som innehade totalt 18 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 2,7 Mdkr, varav Genovas andel uppgick till 1,4 Mdkr.

Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgick till 1 250 stycken fördelat på 95 Tkvm.

I december avyttrade Genova och SBB via sitt gemensamägda bolag byggrätter i Nacka Strand om cirka 8 800 kvm ljus BTA. Köpeskillingen uppgick till 194 Mkr.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag
31 december 2024

				Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
Namn	**Andel, %**	**Bokfört värde, Mkr**	**Geografi**	**Antal fastigheter**	**Andel av fastighetsvärde**	**Antal bostäder**	**Uthyrningsbar yta, Tkvm**
Andel av Järngrindens intressebolag	48	277	Västsverige	5	257	312	31
GenovaNREP	50	106	Stockholm	1	374	-	-
SBBGenova Gåshaga	50	112	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	139	Stockholm	4	243	192	12
GenovaRedito	50	61	Knivsta	4	210	76	5
Greenova	50	6	Stockholm	3	92	285	24
		701		**18**	**1 375**	**1 250**	**95**

Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Hållbarhet för Genova

Genova är en fastighetsägare och stadsutvecklare med ett långsiktigt perspektiv. Hållbarhet genomsyrar hela verksamheten och arbetet fokuseras till de områden där det finns störst möjlighet att driva förändring. Vi strävar efter att skapa och förvalta miljöer som inte bara är attraktiva, utan också hållbara ur ett ekologiskt, ekonomiskt, och socialt perspektiv. Under 2024 upprättade vi ett nytt grönt finansiellt ramverk och fortsatte förberedelserna inför utökad hållbarhetsrapportering.

Genovas hållbarhetsarbete

Genovas hållbarhetsstrategi och övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer. För att utveckla hållbarhetsarbetet har tre övergripande områden identifierats:

- Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat
- Långsiktig stadsutveckling
- Bedriva en hållbar affärsverksamhet

Under 2024 uppdaterades den befintliga väsentlighetsanalysen för att underlätta framtagandet av en dubbel väsentlighetsanalys. Den uppdaterade analysen ligger till grund för Genovas hållbarhetsarbete.

Under 2024 fortgick arbetet med att omformulera koncernens hållbarhetsmål. I samband med detta införlivades koncernens övergripande värderingar och visioner i dotterföretaget Järngrinden. Under året arbetade Genova även förberedande inför hållbarhetsrapportering efter nya lagkrav, parallellt med att en dubbel väsentlighetsanalys påbörjades. Analysen tillsammans med nya målformuleringar förväntas vara färdiga under 2025. Under året fortsatte det operativa arbetet med bolagets tre övergripande fokusområden.

Hållbarhetsstyrning

Styrelsen har det övergripande strategiska ansvaret för att utforma, besluta och regelbundet uppdatera företagets hållbarhetsstrategi, policyer och målformuleringar. Det operativa ansvaret ligger hos VD och ledningsgrupp, som aktivt arbetar för att integrera dessa i verksamheten och säkerställa att de efterlevs i hela organisationen. Hållbarhetsarbetet följs upp årligen och rapporteras till ledning och styrelse. För att främja transparens och dialog redovisas resultaten öppet i vår årsredovisning och på vår hemsida.

Under 2024 bildades en ny projektgrupp med ansvar för hållbarhetsarbete och relaterade initiativ bestående av CFO och Stadsutvecklingschef. Projektgruppens arbete innebar främst att stärka hållbarhetens prioritering internt och på ett nytt sätt involvera medarbetarna i verksamhetens hållbarhetsfrågor samt förbereda för utökad rapportering. Gruppen bidrog också med att lyfta behov av ny kompetens internt. Under 2025 kommer hållbarhetsarbetet fortsätta under ledning av Anna Barosen som i januari tillträdde den nyinrättade tjänsten som Hållbarhetschef.

Genovas uppförandekod är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete och ger riktlinjer för professionellt och etiskt agerande gentemot kunder, leverantörer och andra intressenter. Den baseras på FN Global Compacts Tio Principer och omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Samtliga medarbetare har signerat koden för att bekräfta sin förståelse och sitt åtagande, och alla medarbetare genomgår årligen utbildning i dess riktlinjer.

Under 2024 påbörjades ett arbete med att dela upp uppförandekoden i separata policys för medarbetare respektive leverantörer för att tydliggöra våra förväntningar. Arbetet förväntas slutföras under 2025.

Vidare styrs hållbarhetsarbetet av lagar och riktlinjer, frivilliga åtaganden som exempelvis FN:s globala hållbarhetsmål och Science Based Target initiative (SBTi) samt egna uppsatta mål.

Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Genovas hållbarhetsstrategi

Vision

Vi skapar och förvaltar attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt

Fokus-områden

Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat

1. Minimera våra utsläpp och anpassa samhället för ett förändrat klimat
2. Miljöcertifiera nyproducerade och befintliga fastigheter
3. Öka cirkulariteten vid nyproduktion och förvaltning av våra fastigheter
4. Bidra till att öka den biologiska mångfalden där vi verkar

Långsiktig stadsutveckling

1. Planera och utveckla stadsdelar och byggnader som är trygga, inkluderande och trivsamma
2. Bygga och förvalta bostäder tillgängliga för många och för livets olika skeden
3. Vara aktiva i lokalsamhället i samarbete med ideella organisationer

Bedriva en hållbar affärsverksamhet

1. Ställa krav och följa upp hållbarheten i vår leverantörskedja
2. Motarbeta korruption i verksamheten och i våra affärsrelationer
3. Bidra till medarbetarnas professionella och personliga utveckling
4. Säkerställa en jämställd och inkluderande arbetsplats

FN:s globala mål för hållbar utveckling

Genova har identifierat sju av FN:s 17 mål som bolaget främst kan bidra till.

- God hälsa och välbefinnande
- Hållbara städer och samhällen
- Ekosystem och ekologisk mångfald
- Hållbar energi för alla
- Hållbar konsumtion och produktion
- Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- Bekämpa klimatförändringarna

Transaktion 09222115557424093556 Signerat KP, AA, MB2, AE, FO, MR, KM, HN

Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat

Genova strävar efter att vara en aktiv aktör vilket innebär ett ansvar och en möjlighet för hållbarhetsarbetet genom hela värdekedjan, från stads- och projektutveckling till förvaltning. Inom ramen för ekologiska aspekter är material- och markanvändning vid nyproduktion, material vid renoveringar och energianvändning i den löpande driften centrala delar av vårt arbete. Vi är måna om att de fastigheter vi utvecklar byggs hållbart och att förvaltningen bedrivs på ett resurseffektivt sätt.

Begränsa klimatförändringen och minska energiförbrukningen

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av de globala koldioxidutsläppen och Genova har både ett ansvar och en möjlighet att reducera sina egna utsläpp. Vår affärsmodell tillåter oss att ta ett helhetsgrepp över klimatfrågan där stads- och projektutveckling tidigt kan samarbeta med förvaltningen för att säkerställa minskad klimatpåverkan genom hela värdekedjan.

Nyproduktion miljöcertifieras för att säkerställa en grundläggande hållbarhetsstandard. Bostäder ska minst uppnå Miljöbyggnad Silver eller Svanen vilket innebär att våra projekt håller hög standard gällande inomhusmiljö, är energieffektiva och är byggda av hållbara och giftfria material. Ambitionen är att långsiktigt förvaltade fastigheter ska vara miljöcertifierade och arbetet med miljöcertifieringar fortgår. Genova är även medlem i Sweden Green Building Council som är en medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.

Inom förvaltningen arbetas det aktivt för att sänka fastigheternas energiförbrukning, med syftet att reducera både klimatavtryck och kostnader. Delar av vårt bestånd utgörs av äldre, relativt analoga fastigheter där manuellt arbete fortfarande krävs för att samla in data. För närvarande pågår ett arbete med att digitalisera dessa byggnader, och genom löpande underhåll och utveckling förflytta hela fastighetsbeståndet mot en mer hållbar och energieffektiv profil.

Uppdaterat klimatmål enligt Science Based Targets Initiative

Under 2024 återvaliderades Genovas klimatmål av SBTi med 2023 som nytt basår. I samband med detta reviderades klimatbokslutet för 2023 för att säkerställa datakvalitet samt inkludera det nya dotterföretaget Järngrinden med syfte att få en enhetlig rapportering, ett arbete som fortsätter under 2025. Målet är att reducera utsläpp av växthusgaser med 42 procent inom scope 1 och 2 till år 2030 baserat på 2023 års nivåer, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3.

Klimatanpassning

Klimatförändringarnas konsekvenser är redan påtagliga i samhället och Genova behöver därför vidta åtgärder för att minska beståndets risker. Klimatrisker identifieras redan i detaljplanearbetet för att säkerställa att fastigheterna är anpassade till framtida klimatförändringar. Då genomförs klimatrisk- och sårbarhetsanalyser som utreder risker till följd av exempelvis förändrad nederbörd, temperatur, vind och vattennivå. Under 2025 kommer en klimatriskanalys att genomföras för hela Genovas bestånd för att undersöka vilken utsatthet och sårbarhet som finns för olika typer av klimatrisker.

Cirkulär ekonomi

Utvecklingsprojekt utgör den mest materialkrävande och avfallsgenererande delen av Genovas verksamhet. Rivning och renovering av befintliga byggnader genererar betydande mängder byggavfall, vilket hanteras av tredje part med kompetens inom rivnings- och byggavfallshantering. För att minska vår negativa påverkan arbetar vi bland annat med att förbättra sorteringen av material. Genovas mål är att identifiera och återbruka komponenter med ekonomiskt eller miljömässigt värde och säkerställa att dessa material når rätt marknad för återanvändning.

I förvaltningen är avfall främst hushållsavfall från våra hyresgäster. Beroende på hyresavtalet ansvarar vi i vissa fall för bortskaffandet, som vanligtvis hanteras av kommunala avfallsbolag eller större avfallsentreprenörer. Byggavfall och spillmaterial som uppstår vid löpande underhåll och hyresgästanpassningar hanteras av byggentreprenören enligt avtalade rutiner.

Biologisk mångfald

Byggnation och förvaltning av fastigheter påverkar den biologiska mångfalden både direkt och indirekt. För oss är det viktigt att beakta och minimera vår negativa påverkan i de områden som berörs av bolagets verksamhet. Vi fokuserar på insatser där vi kan göra störst skillnad och där vi har rådighet.

Negativ påverkan begränsas av att utvecklingsprojekt framför allt sker på redan exploaterad mark och präglas av kommunernas höga kravställning vid byggnation. För att säkerställa en låg påverkan eftersträvas att integrera gröna och mjukgjorda ytor som främjar biologisk mångfald och hanterar dagvatten. Ett exempel är de spridningskorridorer som skapas på fastigheten Sicklaön 13:24 i Nacka Strand, en plats av riksintresse för kulturmiljövården. Korridorerna är utformade för att underlätta för djur

Transaktion 09222115bbb6426933b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

och växter att röra sig fritt och stärka den ekologiska sammanlänkningen i området.

Ett annat exempel är fastigheterna Drevern 1 och 2 samt Dvärgspetsen 1 belägna i Skarpnäck, som idag är nedgångna och till stor del består av asfalterad markparkering. I och med ny utveckling kommer vi att bygga kvarter med bostäder och centrum. I planering av bebyggelsen och dess placering har stor hänsyn tagits till de skyddsvärda arter som finns i området och som spelar stor roll för den biologiska mångfalden. Bland annat bevarar och förbättras förutsättningarna för flera gamla ekar och annan utsatt växlighet. Vi kommer även anlägga en skyfallspark med ängsmark för att skapa bra grogrund för flera arter samtidigt som området anpassas för framtida klimatförändringar och en ny social mötesplats skapas.

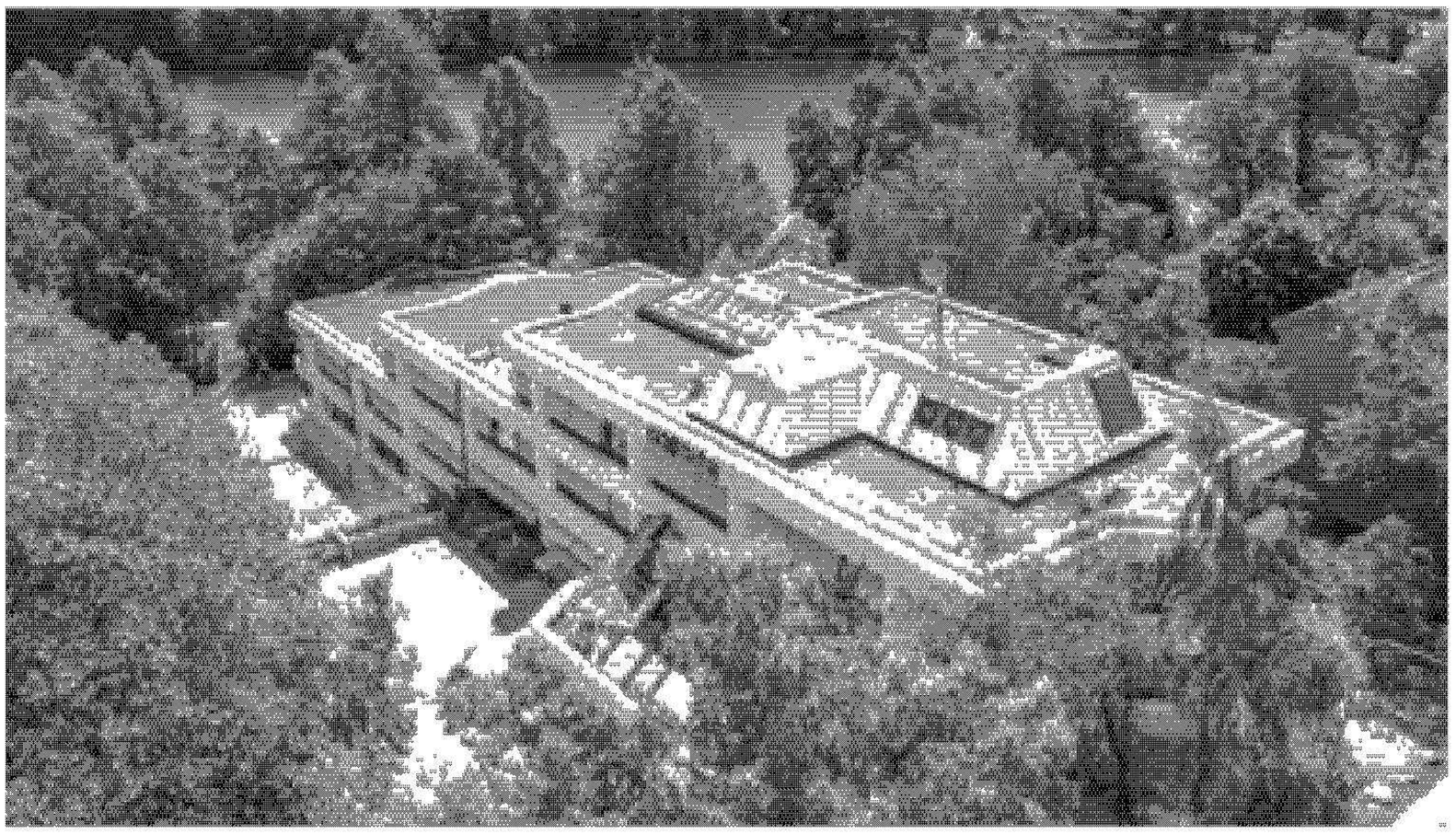
Framöver fortsätter arbetet med att ständigt utvärdera arbetet, med målet att ytterligare minska negativ inverkan på den biologiska mångfalden och öka den positiva.

Vattenanvändning

Vattenförbrukningen utgörs främst av det vatten som våra hyresgäster använder i fastigheterna. Eftersom förbrukningsmönstren varierar mellan olika byggnader undersöks åtgärder och initiativ som bidrar till en övergripande minskning av användningen. Det pågår även ett arbete att digitalisera Genovas bestånd vilket underlättar mätning och uppföljning av vattenförbrukning. Utöver vattenförbrukning från hyresgäster och fastigheter sker även vattenuttag vid markarbeten inför nybyggnation. Samtliga fastigheter i vårt bestånd är anslutna till kommunala vatten- och avloppssystem, vilket innebär att det vatten som används sedan återförs. Genova följer både lokala och nationella riktlinjer för vattenanvändning.

Nynäs 24

I Stockholm, precis intill sjön Trekanten, äger Genova en byggnad som uppfördes 1983. Byggnaden är ett välbevarat och stilfullt exempel på 1980-talets kontorsarkitektur, ritad av Sten Samuelsson Arkitekter AB. Idag hyrs fastigheten ut till skolverksamhet. Nu pågår ett detaljplanearbete som inte ger några nya byggrätter men ny detaljplan kommer att bekräfta befintlig markanvändning för skolverksamhet samt möjliggöra för kontors- och centrumverksamhet. Genom flexibla detaljplaner kan vi möjliggöra flera olika användningsområden och möta framtidens behov utan att behöva riva och bygga nytt.



Aktiva i lokalsamhället

Genova vill förbättra möjligheter och livsvillkor för dem som behöver det och tycker därför det är viktigt att bidra till lokalsamhället i form av samarbeten med ideella organisationer. Under året har vi tillsammans med Järngrinden stöttat Läxhjälpen, Giving People, UNHCR, Min stora dag, Destination Gymnasiet, Abecita Konstmuseeum, Njurstiftelsen samt flera idrottsföreningar.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Långsiktig stadsutveckling

Genova arbetar för att skapa hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer i de områden där vi utvecklar och investerar. Vår ambition är att förena tillväxtmöjligheter och hållbar stadsutveckling. För att uppnå detta är långsiktighet en central princip i beslut och åtaganden, eftersom förändring och utveckling sker genom ett kontinuerligt engagemang över lång tid.

Hållbar stadsutveckling där vi bygger för många

Genovas bostäder ska vara tillgängliga för många och anpassade för livets olika skeden. För att skapa hållbara och attraktiva områden där människor vill bo och arbeta så ligger inte fokus endast på själva byggnaden utan också på den närliggande miljön. En viktig aspekt är närhet till kollektivtrafik eller andra mobilitetstjänster, service och natur. Tillgång till levande och dynamiska ytor som skapar flöden och trivsel är också värdeskapande. Genom förtätning av stadsdelar integrerar vi bostäder, arbetsplatser, skolor, förskolor och annan service för att skapa multifunktionella miljöer som är aktiva dygnet runt.

Vi värdesätter partnerskap och dialog högt, eftersom skapandet av attraktiva platser förutsätter samverkan mellan berörda intressenter. En nära dialog med grannar, allmänheten, andra fastighetsägare och kommunen är avgörande för att kartlägga det specifika områdets behov, främja samarbete för ökad trivsel och maximera effekten av våra hållbarhetssatsningar. Genova är medlem i hållbarhetsforumet Hållbart Stockholm 30 (HS30) för att tillsammans med andra samhällsaktörer minska branschens ekologiska avtryck och sätta större fokus på frågor om social hållbarhet.

Kvarter Segerdal

I Knivsta utvecklas en ny mötesplats intill tågstationen, Kvarter Segerdal. Det växer fram en plats med restauranger, butiker, parker och bostäder. Det är väldigt viktigt för oss att det nya området blir uppskattat av knivstaborna och därför anordnades tidigt ett event för att höra åsikter och tankar från de boende. Mottagna inspel kunde adresseras redan före det första samrådet och vi kunde också ta med oss insikter till arkitekter och projektgrupp. På så sätt kunde bebyggelse och omkringliggande område anpassas efter invånarnas önskemål, uppskattade flöden och stråk bevarades samt platser som inte kändes trevliga eller trygga utvecklades.

Inom kvarteret finns en Q-märkt träbyggnad som har bevarats och som den nya bebyggelsen anpassats efter. Ytterligare en äldre byggnad bevarades och den anpassades för att rymma Systembolaget, vilket säkerställde deras fortsatta närvaro på orten. Eftersom området tidigare använts för lättindustri var marken förorenad, och en av de första åtgärderna blev att sanera platsen för att möjliggöra en hållbar utveckling. Idag står det första bostadskvarteret på området klart och hyresgästerna flyttade in under 2023. Den sista etappen färdigställs under 2025.

Kvarteret är Svanencertifierat och byggt för att ha en låg energianvändning om max 42 kWh/kvm. Det har resulterat i att bergvärme och solcellsanläggningar installerats.



Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Bedriva en hållbar affärsverksamhet

Genovas affärsidé bygger på att skapa långsiktig tillväxt och hållbar avkastning genom att kombinera ekonomisk stabilitet med ansvarsfullt företagande. En stark finansiell ställning gör det möjligt för oss att bygga förtroende med kunder, hyresgäster, leverantörer och investerare, samtidigt som vi säkerställer vår förmåga att attrahera och behålla engagerade medarbetare. Eftersträvansvärt är att skapa värde genom att agera med integritet och omsorg i alla led. Vi ställer höga krav i samarbeten och uppmuntrar till transparens för att bidra till en positiv utveckling, samtidigt som vi arbetar för att motverka risker och säkerställa långsiktig tillit i vår verksamhet och i våra affärsrelationer.

En central del i att driva bolaget mot en mer hållbar verksamhet är att engagera hela organisationen och stärka kunskapen kring hur en hållbar affärsverksamhet kan bedrivas. Under våren 2024 genomfördes en medarbetarenkät som låg till grund för en hållbarhetskonferens där hela bolaget deltog. Syftet var dels att kartlägga kunskapsbehov, dels för att skapa en gemensam bild av Genovas hållbarhetsarbete idag och framåt. Samtidigt har det gröna finansiella ramverk uppdaterats och en Green Bond Report för våra gröna obligationer har publicerats, vilket ytterligare förstärker vårt åtagande inom hållbar finansiering.

Hållbarhet i leverantörskedjan

Genova ställer höga krav på transparens, etik och hållbarhet i hela leverantörskedjan. Dessa förväntningar redogörs i vår uppförandekod som både beskriver riktlinjer för våra medarbetare och hur bolaget ställer krav på leverantörer och entreprenörer.

Leverantörskoden syftar till att tydliggöra våra förväntningar kring sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan, som en del av våra samarbeten och affärsrelationer. Leverantörskoden innehåller krav på arbetsrättsliga villkor, goda arbetsförhållanden, miljömässigt ansvar, resurseffektivitet och antikorruptionsprinciper. Under nästa år är målsättningen att samtliga våra leverantörer ska signera den nya leverantörskoden. För att stärka kontrollen och minimera risker genomför Genova löpande platsbesök för att identifiera och förebygga brister, såsom svartarbete och obehörig personal på byggarbetsplatser.

Genovas sociala ansvar i leverantörskedjan inkluderar även fastighetsförvaltning och drift som sköts av entreprenörer i form av löpande underhåll och renoveringar. Genova har ett nära samarbete med bolagets leverantörer och entreprenörer för att upprätthålla en aktiv dialog med dem. Under 2024 rapporterades inga hållbarhetsrelaterade incidenter i leverantörskedjan.

Antikorruption

Genova arbetar aktivt för att motverka korruption både i den egen verksamheten och i affärsrelationer. Vi har en tydlig uppförandekod som fastställer de etiska principer och krav som gäller för våra medarbetare, leverantörer och samarbetspartners. För att säkerställa efterlevnad för Genova en löpande dialog med leverantörer och tydliggör i dessa riktlinjerna för bolagets samarbeten.

För att öka transparensen och upptäcka eventuella oegentligheter har vi en visselblåsarfunktion tillgänglig via vår hemsida. Under 2024 användes visselblåsarfunktionen inte och inga fall av korruption rapporterades.

Genova deltar aktivt i Svenska Bankföreningens initiativ för en hållbar byggbransch, där höga krav ställs på affärsetik och åtgärder mot korruption. Genova är även medlem i organisationen Rättvist byggande som arbetar för att säkerställa att rättvisa och lagliga arbetsvillkor upprätthålls i byggsektorn.

Medarbetarnas utveckling

Genova har 47 anställda, varav 0 deltidsanställda. Det finns en tydlig ambition att bidra till medarbetarnas professionella och personliga utveckling. Varje år görs översyn av karriärutveckling som inkluderar alla. Bolaget är inte kollektivavtalsanslutet men följer branschens riktlinjer avseende löner, förmåner och arbetsvillkor.

Jämställdhet, mångfald och inkludering

Jämställdhet, mångfald och inkludering eftersträvas i hela Genovas organisation. Vi tolererar inte diskriminering, trakasserier, kränkande särbehandling eller mobbning. Varje år genomför vi en anonym medarbetarundersökning för att fånga upp händelser som strider mot uppförandekoden. Under 2024 rapporterades inga fall av diskriminering.

Kundintegritet

Skyddet av våra kunders integritet är en prioriterad fråga och vi har ett ansvar över att personuppgifter hanteras på ett säkert sätt och inte hamnar i orätta händer. Vi har väl etablerade processer för dataskydd och följer gällande lagstiftning, inklusive GDPR. De processer som finns på plats är utarbetade för att möta både dagens och framtidens ökande krav i takt med att bostadsportföljen växer. Under 2024 rapporterades inga brister i hanteringen av kunddata eller förlust av personuppgifter.

Transaktion 09222115bbb64269333b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Grön finansiering

Under 2024 utvecklades ett nytt grönt finansieringsramverk. Ramverket är i linje med marknadens efterfrågan, regelverkens utveckling och det ska möjliggöra Genovas fortsatta arbete med att framtidssäkra fastighetsbestånd och vår verksamhet. Ramverket består av tre delar: energieffektivisering, förnybar energi och gröna fastigheter enligt kraven i EU:s Taxonomi. Ramverket utvecklades i enlighet med ICMAs Green Bond Principles (2021) och LMA/LSTA/ALPMA Green Loan Principles (2023) och har även genomgått en oberoende verifiering av Sustainalytics/Morningstar.

Andelen grön finansiering uppgick vid årets slut till 45 procent och utestående volym var 3 165 Mkr.

Ramverket i sin helhet tillsammans med rapporteringen av gröna obligationer (Green Bond Report) återfinns på Genovas hemsida.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 34–41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm 31 mars 2025

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Finansiering

En långsiktigt stabil finansiering är centralt för Genova och har varit än mer i fokus i årets osäkra omvärld med utmaningar i form av hög inflation och stigande räntor. Vi har under året arbetat aktivt med att minska skuldsättningen och säkerställa likviditet. Under året har Genova ingått nya finansieringsavtal med banker om totalt cirka 3 400 Mkr. Tillsammans med ett antal övriga åtgärder för att sänka bolagets finansiella kostnader har Genovas intjäning och därmed förvaltningsresultatet per aktie stärkts.

Finansiering

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnaderna är Genovas största kostnadspost. Det är därför viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet.

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För Genova är det därför viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna, kompletterat med upplåning på den svenska kapitalmarknaden. Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter.

Grönt finansiellt ramverk

Under 2024 har ett nytt grönt finansieringsramverk upprättats. Ramverket är i linje med marknadens efterfrågan, regelverkens utveckling och det ska möjliggöra vårt fortsatta arbete med att framtidssäkra vårt bestånd och vår verksamhet. Ramverket styr villkoren för hur likviden från gröna obligationer, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas. Andelen grön finansiering av total finansiering uppgick vid årets slut till 45 procent, varav cirka 38 procent utgjordes av gröna lån, obligationer och hybridobligationer. Andelen grön finansiering avseende nyproduktion uppgick vid årets slut till cirka 6 procent.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 4 146,1 Mkr (4 311,0) och soliditeten till 35,6 procent (37,3).

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 273,2 Mkr (3 225,5), vilket motsvarar en ökning med 2 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 72,72 kronor per aktie (70,71).

Räntebärande skulder

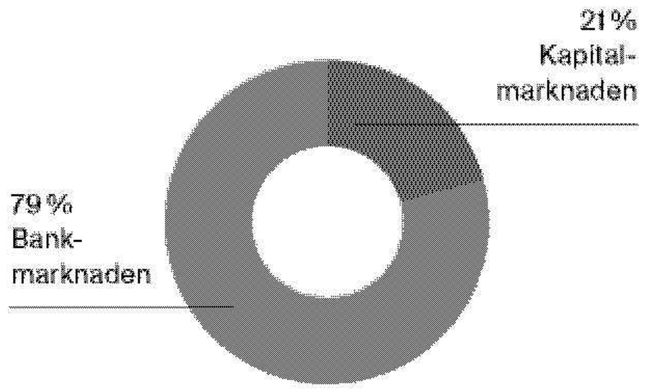
Koncernen hade den 31 december 2024 räntebärande skulder om 6 503 Mkr (6 274) med en belåningsgrad om 54,5 procent. Genova har sedan tidigare avtalat om delavyttring av Handelsmannen 1 till ett hälftenägt joint venture om 550 Mkr när byggnationen är färdigställd. Efter årets utgång har Genova erhållit investeringsstöd om 37 Mkr i det fastighetsägande bolaget och därefter fränträtt bolaget och tillförts ytterligare 82 Mkr i likviditet. Samtidigt minskade räntebärande skulder med cirka 400 Mkr. Vid beaktning av fränträdet och utbetalat investeringsstöd efter årets utgång uppgår Genovas justerade belåningsgrad till cirka 52 procent.

Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till 5,0 procent (5,8) exkluderat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 31 december och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under året. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats.

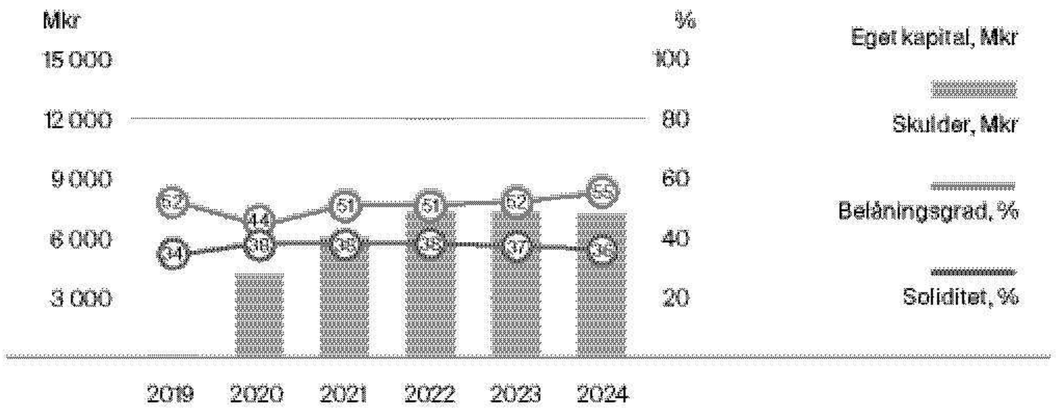
Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2024 till 2,6 år (2,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (1,8) exkluderat byggnadskreditiv. Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på föregående sida.

Finansieringskällor
31 december 2024

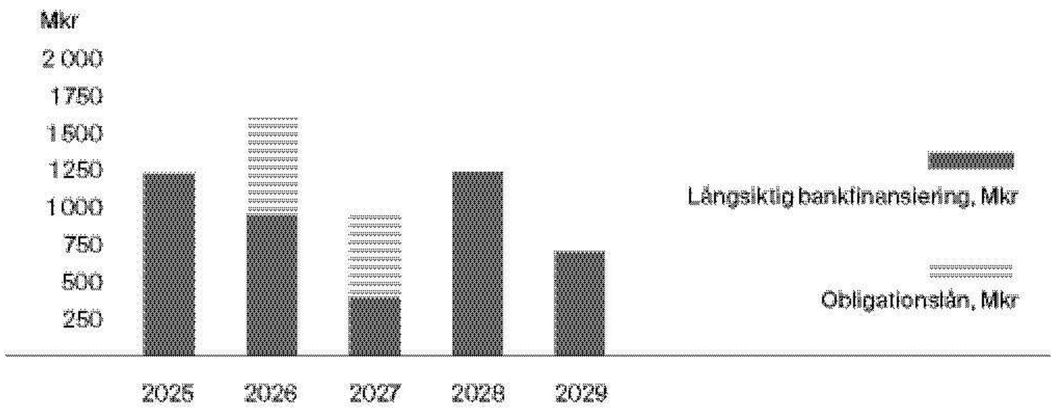
Kreditportfölj
Totalt 5 682 Mkr



Kapitalstruktur
31 december 2024



Kreditförfallostruktur
31 december 2024



Transaktion 09222115550764269333b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Finansiering och kapitalstruktur

Under året har Genova genomfört följande:

- Emission av seniora icke säkerställda konvertibler till ett belopp om 200 Mkr med en konverteringskurs om 48,10 kronor per aktie och i samband med det återköptes 100 Mkr hybridobligationer.
- Emission av gröna seniora icke säkerställda obligationer till ett belopp om 150 Mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 525 baspunkter och i samband med det återköptes ytterligare 60 Mkr hybridobligationer. Samtliga återköp av hybridobligationer skedde till rabatt
- Emission av gröna seniora icke säkerställda obligationer till ett initialt belopp om 450 Mkr under ett ramverk om totalt 650 Mkr. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 415 baspunkter med slutligt förfall i november 2027. Kreditmarginalen var den lägsta nivån som Genova då någonsin hade emitterat på.
- Emission av gröna hybridobligationer om 300 Mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 550 baspunkter. Samtidigt återköptes befintliga utestående hybridobligationer till ett nominellt belopp om 342,5 Mkr.
- Emission av gröna seniora icke säkerställda obligationer om 100 Mkr till en kurs motsvarande en rörlig ränta om 3m Stibor + 375 baspunkter, vilket motsvarade en ny lägsta nivå. Samtidigt återköptes befintliga utestående hybridobligationer till ett nominellt belopp om 40 Mkr.

Vid inledningen av 2024 uppgick total volym utestående hybridobligationer till 800 Mkr. Efter återköpen och nyemissionen som genomfördes under året uppgår total volym utestående hybridobligationer till 556 Mkr. Genova har fortsatt som ambition att minska volymen utestående hybridobligationer.

Under november inledde Genova ett program för återköp av egna aktier och ett återköp gjordes till ett belopp om 29,8 Mkr till en kurs om 49,60 kr per aktie.

Genova refinansierade under året banklån om 3 700 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet och 75 Mkr utgörs av en checkräkningskredit.

Ränteförfallostruktur

31 december 2024

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta[1], %	Andel, %
2025	2 885	8,29	46
2026	600	2,52	9
2027	14	3,28	0
2028	1 050	2,38	17
2029	680	2,65	11
2030	800	2,43	13
2031	300	2,25	5
>2031	-	-	-
Totalt	**6 329**	**5,12**	**100**
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	5 692	4,98	-

1) I snitträntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen samt den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal. Här ingår även obligationslån om 650 Mkr med kreditmarginal 5,95 procent respektive 550 Mkr med kreditmarginal 4,15 procent.

Kreditförfallostruktur

31 december 2024

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2025	1 827	1 827	-
2026	1 758	1 621	137
2027	1 310	940	370
2028	1 583	1 233	350
2029	698	698	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
>2031	11	11	-
Totalt	**7 186**	**6 329**	**857**
Varav byggnadskreditiv	944	637	307

Övriga finansiella instrument

31 december 2024

	Emissionsdatum	Förfallodatum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %	Konverteringskurs, kr/aktie
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05[1]	256 250 000	Stibor 3M	6,75	9,29	-
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04[1]	300 000 000	Stibor 3M	5,50	8,04	-
Konvertibler	2024-03-19	2029-03-19	200 000 000	Fast ränta	-	6,75	48,10

1) First Call Date.

Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Likviditet och outnyttjade faciliteter

Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 1 047 Mkr. I beloppet ingår kassa med 152 Mkr, outnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 588 Mkr samt 307 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Räntebindning

Under året ingicks ränteswapavtal om totalt 1 780 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,48 procent med en genomsnittlig löptid om cirka 6 år. Per 31 december 2024 hade koncernen 12 ränteswapavtal om totalt 3 930 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,46 procent och totalt var 66 procent av utnyttjade lån i kreditportföljen räntesäkrad.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 77 fastigheter. Fastighetsbeståndet exklusive Järngrindens bestånd, externvärderas kvartalsvis av oberoende värderingsinstitut. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Per den 31 december har hela fastighetsbeståndet, inklusive Järngrindens bestånd, externvärderats och värderingarna utfördes av CBRE, Newsec och Forum.

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

Direktavkastningskrav per kategori[1]

%	31 dec 2024	31 dec 2023
Kommersiella fastigheter	6,3	6,3
Samhällsfastigheter[2]	5,2	5,1
Totalt	**5,7**	**5,6**

1) Avser genomsnittliga direktavkastningskrav på restvärdet för Genovas helägda och konsoliderade förvaltningsfastigheter vid värdetidpunkten. Baseras på externa värderingar för förvaltningsfastigheter.

2) Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheterna uppgick till 3,9 procent (4,0).

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	31 dec 2024	31 dec 2023
Hyresvärde kr/kvm	1 645	1 537
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	93,4
Fastighetskostnader kr/kvm[1]	-380	-351
Driftsöverskott kr/kvm[1]	1 141	1 083
Överskottsgrad, %[1]	75	76
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	22 934	21 249
Uthyrningsbar yta, tkvm	354,0	361,4
Antal fastigheter	77	80

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Känslighetsanalys värdeförändringar[1]

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 406 Mkr	+/- 812 Mkr
Justerat fastighetsvärde	8 527/7 715 Mkr	8 933/7 309 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,8/2,0 %	-3,6/4,1 %
Justerad belåningsgrad	53/56 %	51/59 %
Effekt på soliditet	1,5/-1,6 %	2,9/-3,3 %
Justerad soliditet	37/34 %	38/32 %

1) Baseras på värdet på balansdagen och avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Substansvärde

	31 dec 2024		31 dec 2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 146,1	92,11	4 311,0	94,51
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkningen	35,1	0,78	44,0	0,96
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	539,7	11,99	546,3	11,98
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-70,5	-1,57	-79,4	-1,74
Hybridobligation	-556,3	-12,36	-800,0	-17,54
Innehav utan bestämmande inflytande	-821,0	-18,24	-796,4	-17,46
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	**3 273,2**	**72,72**	**3 225,5**	**70,71**

Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Värderingsmetoden för fastigheter utgår i huvudsak från en kassaflödesvärdering som styrs primärt av fyra parametrar; hyra, drift och underhållskostnader, vakans samt direktavkastningskrav. I hyresbegreppet ingår den faktiska hyresnivån samt eventuella framtida hyresantaganden. Direktavkastningskravet är en summa av den riskfria räntan och den riskpremie som en investerare kan tänkas ställa krav på för en given investering. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen bedömdes till 5,7 procent per bokslutsdagen.

Projekteringsfastigheter
Projekteringsfastigheter avser upparbetade och aktiverade kostnader på projekt som ännu inte byggstartats. Vid byggstart omklassificeras aktuella belopp till pågående nyanläggningar.

Finanspolicy

Koncernen har en Finanspolicy med det övergripande syftet att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, en långsiktig och stabil kapitalstruktur samt med begränsad riskexponering. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Genova är att minimera ränte- och upplåningsrisker samt att koncernens lånefinansiering ska ske med hjälp av flera olika banker. Policyn syftar även till att reglera ansvarsfördelning inom Genova avseende finansiell riskhantering och finansverksamheten. Finansverksamheten inom Genova med dotterföretag är centraliserad till koncernens centrala ekonomifunktion. Ekonomifunktionen ansvarar för bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse och fastställer ramar för hur såväl koncernens kort- respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas samt vilka risker som ska tillåtas.

Koncernens soliditet ska enligt bolagets finansiella mål uppgå till lägst 35 procent. Genova kan dock tillåta att soliditeten understiger 35 procent med beaktande av framtidsutsikterna på medellång sikt och verksamhetens aktuella riskprofil i övrigt.

Kreditvärdighet

Genova ska sträva efter att på lång sikt vara en koncern med en kreditvärdering motsvarande "investment grade", dels för att attrahera långivare, dels för att uppnå lägsta möjliga upplåningskostnad.

Diversifiering

Genova ska proaktivt arbeta för en diversifierad låneportfölj och undvika beroende av såväl enskild finansieringskälla som motpart. Vidare ska förfall av olika typer av finansieringskällor och enskilda krediter fördelas över tid.

Styrka

Koncernens finansiella nyckeltal ska vara starka med en belåningsgrad om max 55 procent. Styrkan i fastighetsportföljen förstärks av kvaliteten i vårt kassaflöde samt skuld- och ränteportföljens sammansättning.

Transparens

Genova ska uppmuntra långsiktiga relationer med såväl banker som andra kreditgivare/investerare och ha som målsättning att vara transparent i syfte att öka berörda parters förståelse för koncernens verksamhet och därmed sin kreditexponering.

Flexibilitet

Genova ska ha en flexibel finansiering i syfte att stödja verksamhetens utveckling avseende förvärv, försäljningar och projektutveckling. Genova ska bevaka och följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Allt i syfte att snabbt kunna agera och matcha verksamhetens behov vid rätt tidpunkt.

Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Finansiell utveckling

Styrelsen och verkställande direktören för Genova Property Group AB (publ), organisationsnummer 556864-8116, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024. Genova Property Group AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Genova Property Group AB tillsammans med dess helägda dotterföretag benämns även Genova eller koncernen.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 507,8 Mkr (503,0), motsvararande en tillväxt på 1,0 procent. Effekten av årets hyresuppräkningar dämpades av försäljningar av fastigheter under året. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 12,3 Mkr eller 2,7 procent jämfört med föregående år.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under året till -138,9 Mkr (-135,4), motsvarande en ökning på 2,6 procent. Kostnadsökningen beror främst på ökade utgifter för VA och uppvärmning till följd av högre tariffer och taxor. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 8,6 Mkr eller 7 procent jämfört med föregående år.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året till 369,0 Mkr (367,6), motsvararande en ökning på 0,4 procent. Överskottsgraden uppgick till 72,7 procent (73,1) procent. Den lägre överskottsgraden förklaras främst av ökade fastighetskostnader och försäljning av fullt uthyrda fastigheter under året.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 58,1 Mkr (57,3), vilket motsvarar en ökning med 1 procent.

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under året till 46,3 Mkr (-16,4) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar.

Av den positiva resultatförändringen jämfört med helåret 2023 förklaras merparten av resultatet från projektet med Apoteas nya centrallager.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -217,6 Mkr (-233,3). De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av anskaffningskostnaden och aktiveras på respektive projekt och belastar inte resultatet.

Under året aktiverades 108,9 Mkr hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att aktivering hänförlig till projektverksamheten framgent kommer att uppgå till cirka 25-30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 5,0 procent (5,8) exkluderat byggnadskreditiv. Bland finansiella kostnader under året ingår -20,0 Mkr (-22,9) som avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 1,8 ggr (1,6). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under året till 139,5 Mkr (60,6), vilket är en ökning med 130 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökat resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag och ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 72,6 Mkr (-530,3). Genovas portfölj av kommersiella hyresavtal har en hög grad av hyresavtal vars hyra indexregleras, vilket har reducerat effekten av de ökade avkastningskraven.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -61,6 Mkr (62,7) och hänför sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter och derivat. Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige och 25,0 procent i Spanien. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 342 Mkr (382) samt obeskattade reserver om 116 Mkr (100). Som

Transaktion 09222115bb7b42693366 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 157,2 Mkr (-416,0). Jämfört med 2023 ökade både driftsöverskottet och förvaltningsresultatet. Under året var även värdeförändringarna förbättrade jämfört med föregående år, vilket medförde ett högre resultat.

Framtida utveckling

Genova avser att genom sin flexibla affärsmodell investera i de fastighetssegment där förutsättningarna för lönsam och hållbar tillväxt bedöms som bäst. Kriget i Ukraina bedömer bolaget ha en begränsad effekt på Genovas verksamhet med vissa leveransproblem till pågående projekt. Dock innebär omvärldssituationen en osäkerhet på de finansiella marknaderna med stigande priser, vilket medför sämre köpkraft, stigande inflation och risk för ökade räntenivåer. Genova följer noga utvecklingen och kan med en stark balansräkning och god likviditet agera för att säkerställa en fortsatt långsiktig tillväxt.

Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	123 555 512
Årets förlust	-81 580 014
	41 975 498
Disponeras på följande sätt:	
Utdelning till aktieägare	39 611 730
I ny räkning överförs	2 363 768
	41 975 498

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

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,88 kr per aktie i utdelning, att betalas ut kvartalsvis. Som avstämningsdagar för utbetalningar på aktier föreslår styrelsen den 7 maj 2025, den 7 augusti 2025, den 7 november 2025 och den 9 februari 2026. Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen till 39 611 730 kronor. Om samtliga aktier i eget förvar skulle överlåtas på en reglerad marknad enligt 20 kap 32-34 §§, alternativt att motsvarande antal skulle emitteras genom beslut av stämman eller styrelsen på bemyndigande, skulle en tillkommande utdelning om maximalt 528 000 kronor att kunna delas ut.

Utdelningsförslagets försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänvisning till bestämmelser i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (2005:551), det vill säga med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens eget kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Organisation och hållbarhetsarbete

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i organisationen uppgick i slutet av året till 53, varav 26 kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning. För mer information om organisationen och ledande befattningshavare se not 10 samt sidorna 68–71.

Hållbarhetsarbete

Hållbarhetsaspekten i Genovas verksamhet är viktig för att skapa en långsiktigt attraktiv och resurssnål fastighetportfölj som möter kraven från våra hyresgäster. Genovas mål är att bygga fastigheter som är energieffektiva, har god inomhusmiljö med sunda materialval som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela dess livstid. Fastigheterna ska erbjuda en säker, trygg och hälsosam miljö för dem som bor och arbetar i lokaler och bostäder, vilket i hög grad styrs av lagar och regler. Att arbeta med detta metodiskt och enligt goda rutiner är en central del i Genovas fastighetsutveckling och produktion. Mer information om Genovas miljöarbete återfinns som en separat del i Genovas årsredovisning 2024 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Hållbarhet på sidorna 34–41 samt 123–128.

Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. De risker som Genova bedömer som mest väsentliga kan indelas i kategorierna omvärldsrisker, verksamhetsrelaterade risker, finansiella risker och hållbarhetsrisker.

Genova är som fastighetsägare och bostadsutvecklare beroende av att kunna erhålla finansiering till rimliga villkor, att hyresgäster kan betala hyror och att andra motparter fullgör sina plikter. Samtidigt påverkas bolaget av eventuella värdeförändringar på bolagets fastigheter. Verksamhet i fastighetssektorn är även i hög grad påverkad av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera.

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova.

Riskområde	Risk
Omvärldsrisker	Makroekonomiska förändringar
	Geopolitiska förändringar
	Minskad efterfrågan
	Politiska beslut
Verksamhetsrelaterade risker	Fastighetsvärderingar
	Projektrisker
	Avtalsbrott av entreprenörer
	Beroende och efterlevnad av lagar, tillstånd och beslut
	Transaktionsrelaterade risker
	Brist i underhåll och fel i fastigheter
	Personberoende och kompetensförsörjning
Finansiella risker	Finansieringsrisk
	Likviditetsrisk
Hållbarhetsrisker	Klimat- och miljörisker
	Socialt ansvar

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Omvärldsrisker

Makroekonomiska förändringar

Beskrivning

Det finns risk för makroekonomiska förändringar såsom inflation, stigande räntor och lågkonjunktur, vilket leder till bland annat minskad investeringsvilja, ökade räntekostnader samt ökad vakans. Det kan leda till generell marknadsoro vilket påverkar kapitalmarknad och banker.

Konsekvenser kan vara dyrare finansiering/ökade räntekostnader, ökade avkastningskrav samt nedgång i värdering av fastighetsbestånd.

Hantering

Genova bevakar den makroekonomiska utvecklingen genom regelbunden, framåtblickande omvärldsanalys och bedömer att bolaget genom sin affärsmodell och en flexibel och snabbfotad organisation har goda möjligheter att anpassa sin verksamhet till eventuella förändringar på marknaden.

Hanteringen omfattar dokumenterad bedömning av ränterisk i kalkylen av förvärv och projekt, avtalade räntetak avseende delar av belåningen samt dokumenterad process för finansiering, inklusive förhandling av ränta samt uppföljning av befintliga avtal.

Geopolitiska förändringar

Beskrivning

Geopolitiska förändringar från politiska beslut, makroekonomiska händelser eller händelser globalt eller i närregionen kan leda till brist på eller ökade kostnader för insatsvaror. ökade elkostnader eller ett försämrat säkerhetsläge som påverkar bolagets verksamhet eller marknader.

Konsekvenser kan vara generell marknadsoro som påverkar kapitalmarknad och banker, försenade eller inställda fastighetsprojekt, ökade kostnader i fastighetsprojekt/fastigheter eller rättsliga processer.

Hantering

Genova bedriver bevakning av utvecklingen i de områden där bolaget har verksamhet genom regelbunden framåtblickande omvärldsanalys gällande den geopolitiska utvecklingen och dess konsekvenser.

Samarbete sker med definierade entreprenörer, vilka är kända för verksamheten och det finns en dokumenterad upphandlingsrutin för projekt samt projektkalkyler.

Alternativa planer finns identifierade och dokumenterade för planerade projekt för att möjliggöra omställning vid förändrade förutsättningar.

Minskad efterfrågan

Beskrivning

Minskad efterfrågan på bolagets lokaler och bostäder kan leda till ökad vakansnivå. Efterfrågan kan påverkas negativt av externa drivkrafter i form av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur- och sysselsättningsutveckling som en följd av högre räntenivåer och inflation eller politiska beslut,

Konsekvenser kan vara ökade vakanser, framför allt avseende kommersiella kunder, vilket leder till minskade intäkter och ökade kostnader för beläggning av vakans, såsom anpassning av lokaler och renoveringar.

Hantering

Efterfrågan på lokaler och bostäder är generellt god på Genovas huvudmarknader och Genova bedömer att det finns flera faktorer som talar för en fortsatt god efterfrågan. Bolaget bevakar utvecklingen i de områden där verksamhet bedrivs eller ska påbörjas, genom regelbunden omvärldsanalys.

Hyresgästerna analyseras noga i uthyrningsprocessen och följs upp löpande. Förutsättningarna till nyuthyrning om en hyresgäst lämnar bedöms som generellt goda. Det sker en regelbunden dialog med kommersiella hyresgäster för att upptäcka eventuella finansiella svårigheter för att proaktivt hitta nya hyresgäster vid behov. Genova har ett flertal hyresgäster inom olika sektorer med en hög grad av skattefinansierade samhällsverksamheter, vilka bedöms ha hög kreditvärdighet och för vissa större hyresgäster finns ett flertal olika hyresavtal med olika löptider.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Politiska beslut

Beskrivning

Genovas verksamhet kan påverkas av politiska beslut hos myndigheter och i kommuner. Besluten kan fattas mot bakgrund av externa faktorer som konjunktur, politisk sammansättning och allmän opinion. Konsekvenser från politiska beslut kan vara att planerade projekt inte blir av, att det krävs tids- och kostnadskrävande ändringar av detalj- och projektplaner och leda till minskade bidrag eller ökade kostnader.

Hantering

Genova bevakar löpande utvecklingen i de områden där Genova har verksamhet genom regelbunden dialog med beslutsfattare inom berörda kommuner, inklusive tjänstemän och politiker.

Genova har en diversifiering i projektportföljen för att minska beroendet av enskilda projekt. Bolaget har även identifierade och dokumenterade alternativa planer för planerade projekt för att möjliggöra omställning vid förändrade förutsättningar.

Verksamhetsrelaterade risker

Felaktig värdering av fastighetsbestånd

Beskrivning

Genovas förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det finns risk för att befintligt fastighetsbestånd är felaktigt värderat som en följd av att otillräcklig/felaktig information och data ligger till grund för värdering, såsom vakansnivåer, hyresvillkor och driftkostnader.

Hantering

Genovas förvaltningsfastigheter, exklusive dotterföretaget Järngrinden, marknadsvärderas kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare och det görs rimlighetsbedömning av tredje parts beräkningar.

Det sker kontroller avseende finansiell rapportering för att säkerställa att bakomliggande information och data är korrekt i affärssystem.

Projektrisker

Beskrivning

En del av Genovas verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är beroende av ett antal faktorer såsom att bolaget kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut, upphandla entreprenader för projektens genomförande på för bolaget acceptabla villkor samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten.

Hantering

Genova har en väl etablerad projektprocess och en erfaren organisation som driver utvecklingsprojekten enligt uppsatta mål och ramar och i samarbete med välrenommerade samarbetspartners, vilket minskar risken för avvikelser i projektens planering.

Genova minimerar risken att eventuella problem i ett specifikt projekt påverkar övriga koncernen negativt genom principen att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag.

Avtalsbrott av entreprenör

Beskrivning

I Genovas projektutveckling finns en risk att anlitade entreprenörer inte efterlever gällande avtal avseende kostnad, tidsplanering och kvalitet. Risken utgörs främst av finansiellt instabila och opålitliga entreprenörer eller underleverantörer. Genova kan drabbas som en konsekvens av bristande underlag i upphandlingsprocessen, otydliga avtal eller avsaknad av avtal. Uppföljning av pågående projekt kan vara bristfällig.

Konsekvenserna kan bli försenade eller fördyrade fastighetsprojekt, leverans av sämre kvalitet än utlovat, rättsliga processer eller skadat varumärke.

Hantering

Genova arbetar med att minska riskerna för avtalsbrott genom att samarbeta med definierade entreprenörer, vilka är kända för verksamheten.

Dokumenterad upphandlingsrutin tillämplas och kontroller av entreprenörer genomförs. Möten hålls löpande under projektens gång liksom uppföljning av budget, status på projektet, eventuella väsentliga händelser och identifiering av nödvändiga åtgärder.

Samtliga fastigheter och projekt drivs som separata bolag för att undvika eventuell negativ påverkan på koncernen.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Beroende och efterlevnad av lagar, tillstånd och beslut

Beskrivning

Genovas verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk. Det finns risk för bristande efterlevnad av tillämpliga lagar, regler och policyer såsom relevanta branschstandarder, arbetsmiljöregler, uppförandekod och etiska riktlinjer, vilket kan leda till kostnader eller andra negativa effekter för verksamheten.

Hantering

Genova har processer för att säkerställa efterföljande av lagar, tillstånd och beslut.

Bolaget följer noga utvecklingen inom relevanta områden för att i ett tidigt skede kunna anpassa verksamheten till eventuella förändringar i lagar och regler.

Genova har en process för visselblåsning för att kunna rapportera allvarliga oegentligheter.

Transaktionsrelaterade risker

Beskrivning

Inom ramen för Genovas verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister, vilket också kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader. Vid avyttringar finns risk att dessa sker till ofördelaktigt eller felaktigt pris.

Hantering

Genova har en väl etablerad transaktionsprocess och en erfaren organisation som driver arbetet med att identifiera och genomföra förvärv och avyttringar enligt uppsatta mål och ramar.

Genovas historik visar att bolaget har förmåga att hitta och genomföra förvärv till det man bedömer som rimliga priser även i en konkurrensutsatt marknad, liksom att avyttra fastigheter till för bolaget fördelaktiga villkor.

Brist i underhåll och fel i fastigheter

Beskrivning

Vid fastighetsförvaltning och fastighetsutvecklingsprojekt och fastighetsinvesteringar förekommer tekniska risker vilket inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar, vilket kan leda till ökade kostnader för uppgradering och förvaltning. Det finns risk för otillräckligt underhåll av befintligt fastighetsbestånd eller att kostnader för underhåll underskattas.

Hantering

Genova har väl etablerade förvärvs- och projektprocesser där det ingår att analysera eventuella tekniska och miljömässiga risker. Genova arbetar med att i ökande grad inkludera ett hållbarhetsperspektiv i såväl fastighetsförvaltningen som i projektutvecklingen.

Genovas förvaltningsorganisation arbetar efter strukturerade planer för underhåll i syfte att minimera kostnader och skapa värde.

Personberoende och kompetensförsörjning

Beskrivning

Genova och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, som utöver VD är medlemmar i bolagets ledningsgrupp samt vissa specialistfunktioner. Det finns risk för personberoende på grund av koncentration av information och beslutsfattande till ett fåtal individer och otillräcklig förmåga att attrahera och behålla kompetens.

Hantering

Genova stärker successivt organisationen med ny relevant kompetens för att säkerställa en väl fungerande verksamhet och minska personberoendet samt för att hantera en växande verksamhet.

Genova har visat god förmåga att attrahera personer med relevant erfarenhet och kompetens till nyckelpositioner.

Genova arbetar med att säkerställa en väl fungerande bolagsstyrning, intern kontroll och ledning av verksamhetens olika delar genom relevanta rutiner och styrdokument som minskar personberoende och syftar till att stärka kompetensöverföringen i bolaget.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Finansiella risker

Finansieringsrisk

Beskrivning

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Genovas verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en stor kostnadspost för bolaget. En del av Genovas verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader.

Hantering

Genova arbetar utifrån en fastställd finanspolicy och övergripande mål för finansieringsverksamheten att minimera ränte- och upplåningsrisker. Det sker en regelbunden uppföljning av finansiella mål för att säkerställa att lånevillkor efterlevs.

Bolaget har en diversifierad kapitalbas med olika typer av finansiering. Genova arbetat aktivt med kapitalstrukturen för att säkerställa bolagets långsiktiga finansiering. Under de senaste åren har en betydande andel av lånevolymen refinansierats med lång kapitalbindning samtidigt som likviditeten stärkts.

Genova strävar efter en god framförhållning för att hantera kreditförfall vilket innebär en kontinuerlig utvärdering av alternativ för refinansiering 12–24 månader före förfall.

Likviditetsrisk

Beskrivning

Genova är beroende av tillräcklig likviditet för att möta sina åtaganden. Bristande likviditet kan uppstå på grund av felaktig prognostisering och/eller bristfällig uppföljning av kassaflöden samt oförutsedda utgifter. Följder kan bli svårigheter att finansiera investeringar. Det kan leda till tvingande försäljning av tillgångar eller insolvens.

Hantering

Genova arbetar utifrån en fastställd finanspolicy och finansiella mål för att i varje skede säkerställa att alla finansiella åtaganden uppfylls.

Genova genomför regelbunden och dokumenterad likviditetsprognos för verksamheten.

Kontinuerlig utvärdering av refinansieringsalternativ genomförs och dokumenterad uppföljning av finansiering som närmar sig förfall för att utvärdera behov av förlängning/omstrukturering av avtal.

Avyttringar kan övervägas för att lösa finansiering och skapa ökad likviditet.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Hållbarhetsrisker

Klimat- och miljörisker

Beskrivning

Genovas verksamhet kan både bidra till klimatförändringar och påverkas negativt av dessa. Vidare kan aktiviteter i fastighetsförvaltning och projektutveckling vara skadliga för miljön. Bristande efterlevnad av regelverkskrav avseende klimat och miljö (exempelvis energieffektiviseringsdirektivet) kan leda till ökade kostnader för försäkring, omställning, skador och finansiering samt skadat rykte.

Om styrning och hantering av hållbarhetsarbetet avseende klimat- och miljörisker, inte är av tillräckligt god kvalitet för att försäkra efterlevnad av krav från investerare, långivare och lagstiftare kan det ge negativ påverkan på tillgång till kapital (investeringar, lån och krediter), förlorade markanvisningar och försvårat bygglov, dålig avkastning på hållbarhetsinvesteringar i verksamheten och försämrat anseende hos hyresgäster, medarbetare och partners.

Hantering

Genova inkluderar analys av klimat och miljö i den övergripande riskanalysen för bolaget. Viktiga delar av Genovas hantering av hållbarhetsrisker är omvärldsbevakning, framför allt kring politiska beslut som rör hållbarhetsregelverk och hantering av hållbarhetsrisker, framtagande av en hållbarhetsstrategi och handlingsplan enligt best-practice, systematisk insamling av hållbarhetsdata och hållbarhetsinformation samt framtagande av hållbarhetsrapport med referens till GRI.

Genova avser under 2025 genomföra en screening för att identifiera klimatrisker som bolagets fastigheter kan utsättas för.

Socialt ansvar

Beskrivning

I Genovas verksamhet finns risk att aktiviteter som bedrivs kan ha en är negativ påverkan på samhället och anställda genom att goda arbetsförhållanden inte upprätthålls i den egna verksamheten eller i Genovas värdekedja, vilket kan leda till finansiell skada eller skadat rykte.

Hantering

Genova genomför under 2025 en dubbel väsentlighetsanalys och kommer till följd av detta att utveckla processer för att hantera de risker hänförliga till socialt ansvar som identifieras genom analysen.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Aktien och ägarförhållanden

Genovas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm sedan juni 2020. Genova hade vid årets slut totalt 45 613 329 aktier fördelat på totalt 1 774 aktieägare. Sista betalkurs den 30 december 2024 uppgick till 42,00 kronor.

Aktiekursen ökade under året med 9 procent. Under samma period ökade OMX Stockholm PI med 6 procent och Carnegie Real Estate Index minskade med 5 procent. Totalt omsattes cirka 2,9 miljoner av Genovas aktier till ett värde om cirka 136 Mkr under 2024. Varje aktie berättigar till en röst. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten.

Likviditetsgarant

Sedan oktober 2021 har Genova avtal med ABG Sundal Collier att agera likviditetsgarant för Genovas aktie med syfte att främja aktiens likviditet. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq Stockholms regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 75 000 kronor med en spread om maximalt 4 procent mellan köp- och säljkurs.

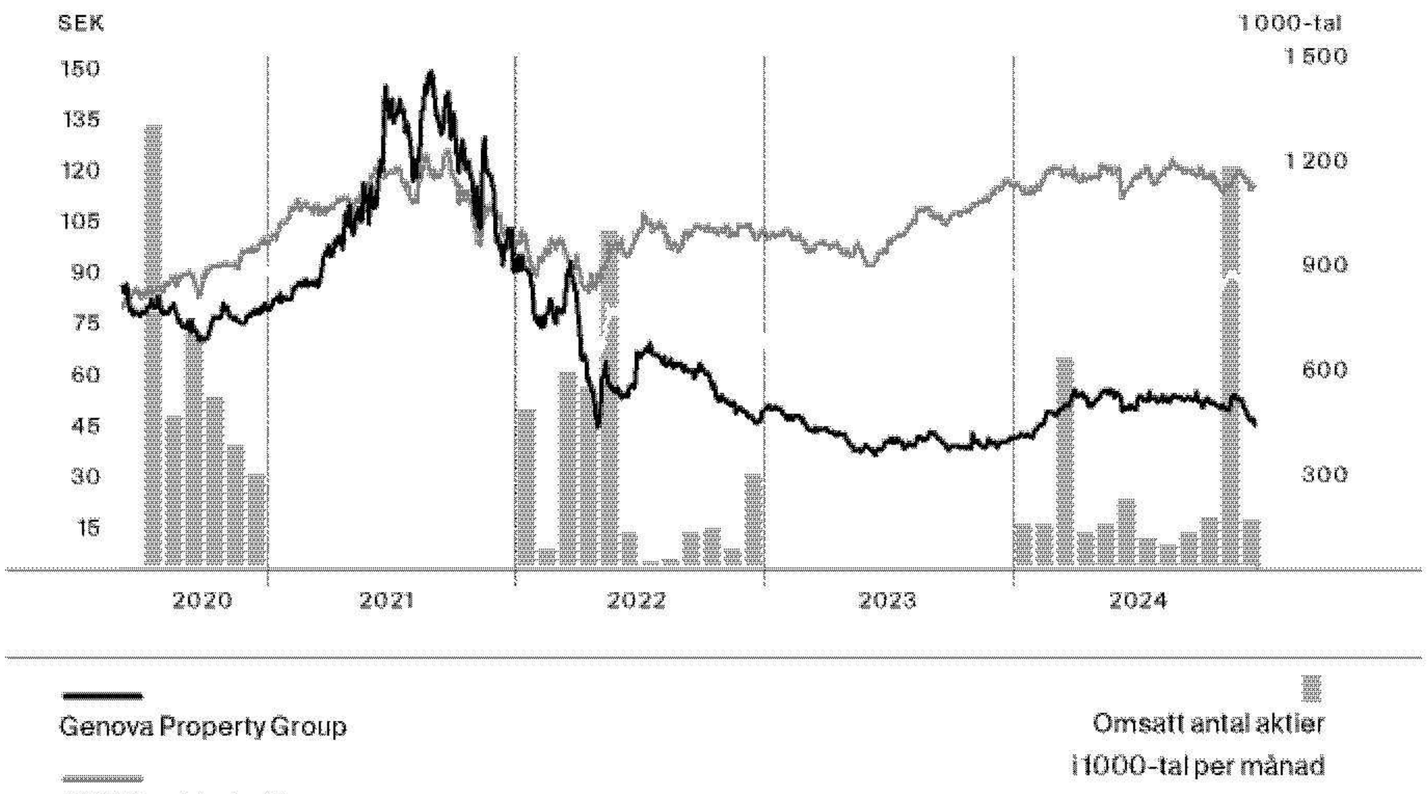
Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 85 kronor och 90 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter.

400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterbolag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlåtit 396 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget till ett belopp om 2 kronor och 36 öre per teckningsoption. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2023).

Aktiens utveckling



Utdelningspolicy

Genovas målsättning är att från och med årsstämman 2025 lämna utdelning till aktieägarna som minst uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet per år justerat för värdeförändringar, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar något annat. Utdelningen ska utbetalas kvartalsvis.

Transaktion 09222115bbb6426933b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Aktieägare

31 december 2024

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	39,1	39,1
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 600 000	16,7	16,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 755 502	8,2	8,2
Swedbank Robur Fonder	3 500 000	7,7	7,7
Avanza Pension	3 085 648	6,8	6,8
Michael Moschewitz (via bolag)	2 170 000	4,8	4,8
Capital Research and Management	2 045 950	4,5	4,5
Skandia	1 499 154	3,3	3,3
The Bank of New York Mellon SA/NV	532 676	1,2	1,2
Cancerfonden	425 000	0,9	0,9
Roosgruppen	230 000	0,5	0,5
Futur Pension	212 466	0,5	0,5
SEB Investment Management	208 512	0,5	0,5
Knut Ramel	150 000	0,3	0,3
PSG Capital AB	139 028	0,3	0,3
Summa övriga ägare	1 644 394	3,6	3,6
Summa	**45 013 329**	**98,7**	**98,7**
Antal aktier i eget innehav	600 000	1,3	1,3
Summa	**45 613 329**	**100,0**	**100,0**

Aktiekapitalets utveckling

31 december 2024

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal stamaktier	Ändring av antal preferensaktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde (kr)
2011	Nybildning	50 000	–	50 000	50 000	50 000	1
2015	Nyemission	450 000	–	500 000	450 000	500 000	1
2015	Aktiesplit 100:1	49 500 000	–	50 000 000	–	500 000	0,01
2015	Nyemission	–	1 750 000	51 750 000	17 500	517 500	0,01
2015	Nyemission	–	50 000	51 800 000	500	518 000	0,01
2016	Nyemission	–	1 200 000	53 000 000	12 000	530 000	0,01
2019	Nyemission	–	1 000 000	54 000 000	10 000	540 000	0,01
2019	Riktad nyemission	11 443 932	–	65 443 932	114 439	654 439	0,01
2020	Fondemission	–	–	65 443 932	654 439	1 308 878	0,01
2020	Indragning	-30 721 966	–	34 721 966	-654 439	654 439	0,02
2020	Fondemission	–	–	34 721 966	40 971 920	41 626 359	1,18
2020	Nyemission	8 855 000	–	43 576 966	10 666 000	52 292 359	1,20
2021	Inlösen preferens-aktier	–	-4 000 000	39 576 966	-4 800 000	47 492 359	1,20
2021	Riktad nyemission	2 400 000	–	41 976 966	2 880 000	50 372 359	1,20
2023	Riktad nyemission	3 636 363	–	45 613 329	4 363 636	54 735 995	1,20

Transaktion 09222115bbb7b426933b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen för Genova Property Group AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 31 mars 2025 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Bolagsstyrningsrapporten har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen, samt granskats av bolagets revisor, och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2024.

Introduktion

Bolagsstyrningen i Genova syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan tydlig och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt, vilket möjliggör för Genova att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges. Bolagsstyrningsrapporten ger en översikt av Genovas bolagsstyrningssystem och inkluderar styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering såvitt avser finansiell rapportering. Bolagsstyrningen i Genova utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Koden samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Svensk kod för bolagsstyrning

Genova är ett svenskt publikt aktiebolag som har sina aktier noterade på Nasdaq Stockholm sedan den 30 juni 2020.

Syftet med Koden är att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Koden bygger på modellen "följ eller förklara", vilket innebär att ett bolag som tillämpar Koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden. Om bolaget finner att en viss regel inte passar med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter kan det välja en annan lösning än den Koden anvisar och i bolagsstyrningsrapporten redovisa detta samt vilken lösning bolaget i stället valt samt motivera detta. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Genova följde under 2024 Koden utan några undantag.

Följsamhet mot gällande regelverk

Genova har inte vid något tillfälle gjort sig skyldigt till överträdelser av gällande börsregler eller av god sed på aktiemarknaden och har heller inte rapporterats till Nasdaq Stockholms Disciplinnämnd eller av Aktiemarknadsnämnden.

Aktier och aktieägare

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

Aktiekapitalet i Genova uppgick per den 31 december 2024 till 54 735 994 kronor och 80 öre fördelat på 45 613 329 aktier med ett kvotvärde om 1 krona och 20 öre.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 800 000 kronor och högst 163 200 000 kronor uppdelat på lägst 34 000 000 och högst 136 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två slag; stamaktier och preferensaktier. Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie och preferensaktier har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Bolagsordningen konstituerar att om, och så länge, preferensaktiekvoten överstiger 9/20 (dvs. 0,45), eller skulle komma att överstiga 0,45/1 efter emission av ytterligare preferensaktier, så får inte beslut fattas om emission av ytterligare preferensaktier. Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Mer information om bolagets aktier och dess aktieägare återfinns på sidorna 56–57.

Incitamentsprogram 2023/2026

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Genova för 85 kronor och 90 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter.

400 000 teckningsoptioner har tecknats av Genovas dotterföretag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlåtit 396 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2023).

Transaktion 09222115bbb6426933b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Konvertibelemission 2024

Styrelsen beslutade den 12 mars 2024 med stöd av årsstämmans bemyndigande om emission av seniora icke-säkerställda konvertibler till ett belopp om 200 000 000 kronor. Konvertiblerna löper med en fast årlig ränta om 6,75 procent med kvartalsvisa utbetalningar och förfaller till betalning i mars 2029. Konvertiblerna kommer vidare att kunna konverteras till stamaktier i Genova till en konverteringskurs om 48,10 kronor per stamaktie.

Vid full konvertering kommer konvertibelemissionen medföra att det totala antalet stamaktier i Genova ökar med 4 158 004 stamaktier. En full konvertering skulle innebära en utspädningseffekt om cirka 8 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Genova beräknat efter konverteringen. Aktiekapitalet kommer vid full konvertering att öka med 4 989 604,80 kronor.

Bolagsstyrningsstruktur

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

Aktieägarnas inflytande utövas vid bolagsstämmor i Genova vid vilka exempelvis beslutas om styrelsens sammansättning och val av revisor fattas. Valberedningen, som utses enligt principer fastslagna av årsstämman, lämnar förslag till nästkommande årsstämma beträffande bland annat val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor, samt förslag till beslut om arvoden.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Genovas organisation och förvaltningen av dess verksamhet. Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis av bolagets ledningsgrupp och i övrigt av styrelsen själv. Verkställande direktör i Genova utses av styrelsen. Den verkställande direktören leder koncernens löpande verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och instruktionen för verkställande direktör.

Bolagsstämma

Allmänt

Genovas högsta beslutande organ är bolagsstämman. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag eller enligt Genovas bolagsordning. Utöver nyss nämnda ärenden har aktieägarna möjlighet att få behandlat andra ärenden på bolagsstämman. Den aktieägare som vill få ett särskilt ärende behandlat vid stämman måste dock i god tid före stämman begära det hos styrelsen under den adress som meddelas på bolagets webbplats, www.genova.se. Beslut som fattas vid bolagsstämma offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets webbplats.

Kallelse till bolagsstämma

Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

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

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen. Denna dag får inte vara lördag, söndag, allmän helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta på bolagsstämman, utöver att informera bolaget begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Aktieägare bör informera sina förvaltare i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare ska också anmäla eventuella biträden på det sätt som anges ovan.

Genova har inte bedömt det motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk eftersom de utländska aktieägarna hittills har representerats av svenska ombud.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran måste för att den ska behandlas vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman. Om begäran är styrelsen tillhanda senare tas ärendet upp i den mån ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Årsstämma den 2 maj 2024

Årsstämma i Genova hölls den 2 maj 2024 i Stockholm. Årsstämmans beslut sammanfattas nedan och beskrivs närmare i pressmeddelande och protokoll

Transaktion 09222115bbb64269333b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

från stämman, vilka är tillgängliga på bolagets webbplats.

- Fastställande av resultat- och balansräkningar samt beslut om disposition beträffande bolagets resultat och ansvarsfrihet.
- Fastställande av arvoden till styrelse och revisor.
- Val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor.
- Beslut om godkännande av ersättningsrapport.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och konvertibler.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna stamaktier.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om överlåtelse av egna stamaktier.

Valberedning

Vid årsstämman den 24 april 2020 antogs en instruktion för att utse valberedning i Genova. Genovas valberedning ska utgöras av minst fyra ledamöter, varav en kan vara styrelsens ordförande. Ledamöterna ska utses genom att styrelsens ordförande senast sex månader före årsstämman erbjuder de fyra största aktieägarna, alternativt tre om styrelsens ordförande väljer att ingå i valberedningen, baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti innevarande år möjlighet att utse var sin representant att vara ledamot i valberedningen. Om någon aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot övergår rätten till den aktieägare som, efter denne aktieägare, har det största aktieägandet i bolaget. Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman.

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till: stämmoordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till bolagets revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor. Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningen har under 2024 tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag. Detta innebär att utgångspunkten varit att styrelsen ska ha en sammansättning som är ändamålsenlig med hänsyn till Genovas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningen har även beaktat att sammansättningen av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Den sammantagna utvärderingen av styrelsens arbete visar att styrelsen är väl fungerande och att kompetensen i styrelsen är bred. Vidare har styrelsen en jämn könsfördelning.

Valberedningen inför årsstämman 2024 bestod av Fredrik Ahlqvist, ordförande i valberedningen och utsedd av Micael Bile med bolag, Andreas Eneskjöld, utsedd av Andreas Eneskjöld med bolag, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) och Mikael Borg, styrelseordförande i Genova. Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning utsetts.

Styrelse

Uppgifter

Det ankommer på styrelsen att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelsen bär även det övergripande ansvaret för bolagets strategiarbete, inklusive för att utveckla, godkänna och uppdatera bolagets hållbarhetsstrategi, policyer och målsättningar. Styrelseordföranden leder styrelsearbetet. Vid det konstituerande styrelsemötet fastställs bolagets firmatecknare, styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för rapportering av bolagets ekonomiska situation samt instruktionerna för ersättningsutskottet och revisionsutskottet. På bolagets styrelsemöten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt vid behov transaktioner, värdeutveckling av fastighetsbeståndet samt utvecklingsstadier av bolagets projekt. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen har, utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen vid sitt möte i december träffat bolagets revisor.

Styrelsen ska hålla ett konstituerande sammanträde omedelbart efter årsstämman. Därutöver ska minst fem styrelsemöten hållas per år. Styrelsesammanträden ska alltid avhållas i anslutning till avlämnande av finansiella rapporter, inklusive kvartalsrapporter. Vid varje styrelsemöte behandlas vanligen:

- Strategifrågor och marknad.
- Verkställande direktörens rapport över Genovas verksamhet, inklusive projektutveckling, förvaltningsfastigheter, ekonomi & finans och organisation.
- Beslutsfrågor.
- Information från revisionsutskottet och ersättningsutskottet.
- I förekommande fall, godkännande av delårsrapport.
- I förekommande fall, övriga förekommande frågor av väsentlig betydelse för Genova och koncernen.

Utöver de förgående nämnda områdena ska styrelsen en gång per år behandla:

- Fastställande av bokslutskommuniké.
- Godkännande av årsredovisning med förslag till vinstdisposition.
- Genomgång av revisionsrapport.
- Antagande av budget för kommande år.
- Utvärdering av verkställande direktören (vilket ska ske utan den verkställande direktörens deltagande).
- Utvärdering av bolagets behov av internrevision.

Sammansättning

Årsstämman 2024 beslutade i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter och att bolaget ska ha en revisor utan suppleant. För tiden fram till slutet av nästa årsstämma omvaldes till styrelseordförande Mikael Borg och till

Transaktion 09222115bbb64269333b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

styrelseledamöter omvaldes Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Erika Olsén, Maria Rankka och Anette Asklin.

I avsnittet ”Styrelse” på sidorna 68–69 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, beroenderelation till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare, samt eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Under 2024 hölls 24 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då fyra av de sex stämmovalda ledamöterna är oberoende både i förhållande till bolaget och koncernledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare. Micael Bile och Andreas Eneskjöld är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Erika Olsén, Mikael Borg, Maria Rankka och Anette Asklin är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

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

Styrelsens arbete under 2024

Styrelsens arbete har under 2024 bedrivits i första hand inom ramen för formella styrelsemöten. Därutöver har upprätthållits en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör, styrelsens ordförande och ledningsgruppen i syfte att säkerställa att styrelsen fått tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och för att kontrollera att styrelsens beslut verkställts.

Styrelsen har under 2024 arbetat med strategiska frågor rörande operativa mål, beslut om avyttringar av fastigheter, bildande av joint venture, hållbarhet, ersättningar, policys och återköp av stamaktier. Därtill har styrelsen fattat beslut kring finansiering, inklusive emission av konvertibler och obligationer, återköp av hybridobligationer samt refinansiering av banklån.

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsearbetet med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingen sker genom att varje styrelseledamot fyller i ett anonymt frågeformulär varefter resultatet bereds i styrelsen. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Resultatet av utvärderingen har även delgivits valberedningen.

Styrelsens utskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott, som båda arbetar enligt instruktioner som är fastställda av styrelsen. Utskotten är underkommittéer till styrelsen och har ingen egen beslutanderätt.

Revisionsutskott

I Genova finns ett revisionsutskott som består av två styrelseledamöter; Mikael Borg och Anette Asklin. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Revisionsutskottet ska övervaka bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Vidare ska revisionsutskottet övervaka effektiviteten i Genovas interna kontroll, internrevision och riskhantering, med avseende på den finansiella rapporteringen.

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

1 januari–31 december 2024

Ledamot	Invald	Ersättning, Tkr	Närvaro styrelsemöten
Mikael Borg	2019	750	24
Micael Bile	2014	290	23
Andreas Eneskjöld	2014	330	24
Erika Olsén	2017	330	24
Maria Rankka	2019	290	24
Anette Asklin	2021	415	24

Transaktion 09222115bb7642693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Styrelsens arbete under året

Styrelsens arbete följer en årsplan kopplad till Genovas formella styrelsemöten illustrerad i modellen. Därutöver behandlas löpande styrelseärenden avseende bland annat finansiering, förvärv, avyttringar, investeringar, organisation och hållbarhet.

December

- Genomgång av revisorns löpande granskning
- Fastställande av budget, prognos och affärsplan
- Utvärdering av styrelsens, revisorns och VD:ns arbete
- Möte med revisor utan bolagsledningens närvaro

Februari

- Fastställande av bokslutskommuniké
- Översyn av finansiella och operativa mål

Mars

- Beslut om kallelse till årsstämma
- Genomgång av revisorns yttrande angående efterlevnad av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Behandling av rapport om, samt förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Genomgång av revisionsrapport
- Fastställande av årsredovisning
- Fastställande av bolagsstyrningsrapport
- Fastställande av hållbarhetsrapport
- Frågor inför årsstämman

Maj

- Fastställande av delårsrapport för första kvartalet
- Utseende av firmatecknare
- Val av ordförande och övriga ledamöter i utskott, inklusive val av ledamöter till revisionsutskott och ersättningsutskott
- Utvärdering av och fastställande av arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion, rapporteringsinstruktion, instruktioner till utskott
- Fastställande av policyer och utvärdering av efterlevnad
- Avrapportering av utfall av årlig lönerevision

Juni

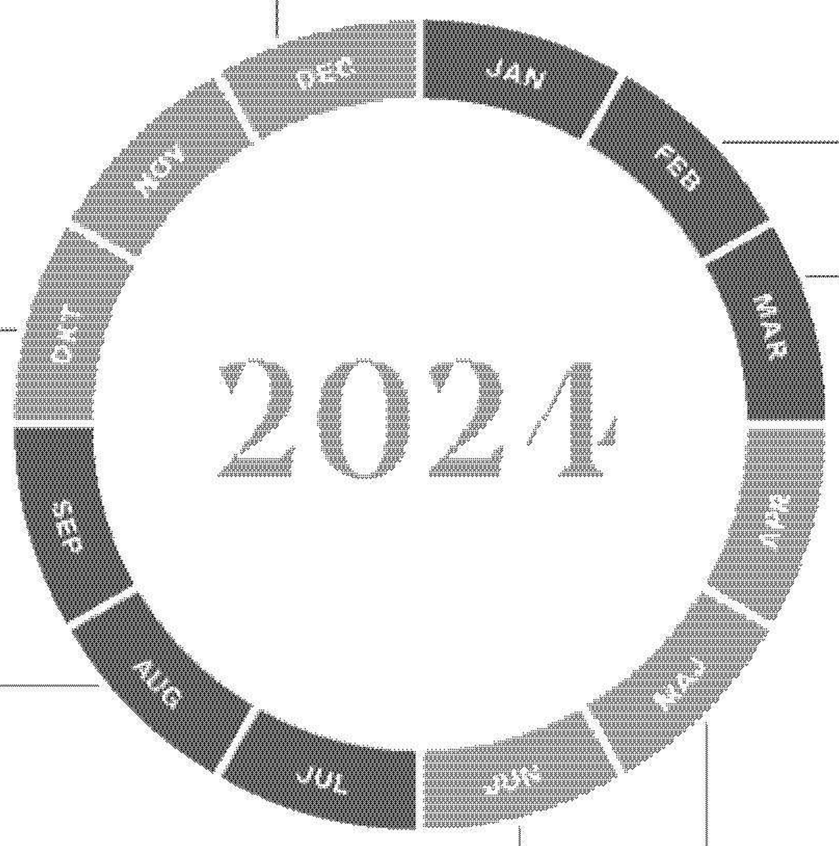
- Strategiska mål inför ledningens arbete med den strategiska planen
- Personal- och arbetsmiljöfrågor
- Tidpunkt för nästkommande årsstämma och finansiell kalender
- Fastställande av datum för kommande möten i styrelsen och utskotten

Augusti

- Fastställande av delårsrapport för andra kvartalet
- Strategisk plan och strategidiskussion

Oktober

- Fastställande av delårsrapport för tredje kvartalet
- Avrapportering av riskanalys
- Genomgång av rapport från revisionsutskottet avseende intern kontroll
- Utvärdering av system för internkontroll, risker och riskhantering



Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Utskottet ska även hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll och informera styrelsen kring detta. En ytterligare uppgift är att granska och övervaka revisorns oparteiskhet och biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Under året hölls sex möten i revisionsutskottet.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande som också är ordförande i ersättningsutskottet. Ersättningsutskottet består av Mikael Borg, Erika Olsén och Andreas Eneskjöld. Ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet är ett beredande organ som huvudsakligen fördjupar, analyserar, initierar och följer upp frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Vidare ska ersättningsutskottet följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Dessutom ska ersättningsutskottet för varje räkenskapsår upprätta en ersättningsrapport över ersättningen till bolagets ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ansvarar även för bolagets visselblåsarfunktion. Under 2024 har inga incidenter rapporterats. Under året hölls tre möten i ersättningsutskottet.

Revision

Revisorn ska granska Genovas årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Vid årsstämman 2024 omvaldes som revisor i Genova det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young. Huvudansvarig revisor är Henrik Nilsson, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Verkställande direktör

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

Michael Moschewitz tillträdde som verkställande direktör för Genova den 1 oktober 2017 och efterträdde Andreas Eneskjöld. Ytterligare information om verkställande direktör Michael Moschewitz redovisas på sida 70 i avsnittet Ledande befattningshavare. Där finns information om födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, samt eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Styrelsen utvärderar fortlöpande verkställande direktörens arbete och behandlar utvärdering av verkställande direktören vid ett styrelsemöte under året.

Koncernledning

Genovas koncernledning består av följande medlemmar:

- Michael Moschewitz, VD
- Henrik Zetterström, CFO
- Anna Barosen, Hållbarhetschef
- Anna Molén, Chef Stadsutveckling
- Henrik Raspe, Chef Projektutveckling
- Henrik Sandström, Förvaltningschef

Ägarstruktur och styrning av underkoncerner

Koncernen består huvudsakligen av moderbolaget Genova Property Group AB (publ) och fem underkoncerner under Genovas helägda dotterföretag Genova Fastigheter AB, Genova Nyproduktion AB, Genova Byggnad Holding AB, Genova Hus Holding 1 AB och Järngrinden AB samt därutöver, ett antal ytterligare bolag som befinner sig direkt under Genova. Genova har röstmajoritet i samtliga fem underkoncerner.

Ersättning

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämman den 2 maj 2024 beslutades i enlighet med valberedningens förslag, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, om oförändrat arvode till styrelsen om 550 000 kronor till styrelsens ordförande och om 290 000 kronor till vardera ledamot. Årsstämman beslutade vidare, i enlighet med valberedningens förslag, om arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 150 000 kronor (förgående år 100 000 kronor) och om 125 000 kronor (förgående år 75 000 kronor) till en ledamot samt om oförändrat arvode om 50 000 kronor till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott och om 40 000 kronor till vardera ledamot. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antogs av årsstämman första gången den 7 maj 2021. Nya justerade riktlinjer antogs på årsstämman den 3 maj 2023. Riktlinjerna tillämpades under 2023. Riktlinjerna gäller fram till dess att bolagsstämman beslutar annat.

Transaktion 09222115bb7b426933b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Genova ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för bolaget att säkerställa dess tillgång till ledande befattningshavare med den kompetens som bolaget behöver. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget. Ersättningen till de ledande befattningshavarna kan utgöras av en fast grundlön, rörlig kontant ersättning, pension samt andra förmåner. Verkställande direktören ska inte erhålla rörlig ersättning.

Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på bolagets webbplats.

För information angående ersättning till koncernledningen under 2024, se not 10.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Ledningen analyserar och uppdaterar regelbundet de verksamhetsrisker som identifierats för att kunna arbeta strukturerat med att hantera dessa. Under 2024 har revisionsutskottet deltagit i ledningens utvärdering av verksamhetsrisker och återrapporterat till styrelsen. Då kan risken för negativ påverkan på koncernen och verksamheten minskas. De risker som Genova är exponerade för kan delas in i marknadsrelaterade, verksamhetsrelaterade och finansiella. De finansiella risker som Genova bedömer främst påverkar bolaget beskrivs nedan. Övriga risker och Genovas hantering av dessa beskrivs närmare på sidorna 50–55.

Finansiella risker

Ränterisk

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

Hantering – Räntekostnader är en stor kostnadspost för Genova och ränterisk bedöms löpande i kalkylen av samtliga förvärv och projekt. Ränterisken hanteras i enlighet med finanspolicyn, vilket bland annt innebär en spridning av ränteförfallostruktur genom fast ränta i lånefinansieringen eller att räntesäkra rörlig ränta i lånefinansieringen via derivat.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att sakna likviditet, att finansiering inte kan erhållas, bara kan erhållas på oförmånliga villkor eller att villkoren förändras samt risken för att finansieringsavtal sägs upp. Genovas verksamhet finansieras främst genom externa lån. En del av Genovas verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader.

Hantering – Genova arbetar utifrån en fastställd finanspolicy och övergripande mål för finansieringsverksamheten för att hantera finansierings- och likviditetsrisker. Med en stabil finansiell ställning och en diversifierad kapitalbas med olika typer av finansiering, bedömer Genova att bolaget även fortsatt kommer att kunna erhålla finansiering till goda villkor.

Finansiella åtaganden

Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterföretag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Om bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter realiseras av relevant kreditinstitut.

Hantering – Genova arbetar utifrån en fastställd finanspolicy och finansiella mål för att i varje skede säkerställa att alla finansiella åtaganden uppfylls. Därutöver går bolaget regelbundet igenom likviditetsprognoser och utvärderar kontinuerligt olika refinansieringsalternativ.

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

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

Hantering – Merparten av Genovas fastigheter återfinns på marknader som bolaget bedömer ha en stabil efterfrågan på lokaler och bostäder. Hyresgästerna återfinns inom olika sektorer med en hög grad av skattefinansierade samhällsverksamheter med hög kreditvärdighet och för vissa större hyresgäster finns ett flertal olika hyresavtal med olika löptider. Genovas förvaltningsfastigheter marknadsvärderas kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare.

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och Koden svarar styrelsen för den interna kontrollen av bolaget. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 7.4 och avser bolagets finansiella rapportering. Genovas syfte med en ändamålsenlig internkontrollmiljö samt en tillfredställande intern kontroll avseende bolagets finansiella rapportering, är att säkerställa att redovisning och finansiell rapportering till marknaden är korrekt, rättvisande samt i enlighet med gällande lagar.

Genovas interna kontrollstruktur baseras på Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission:s (COSO) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den

Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

finansiella rapporteringen. Ramverket innehåller kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, instruktion för utskotten, verkställande direktör och den finansiella rapporteringen, Code of Conduct och policyer. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering ska utföras där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ska ansvara för att riskerna hanteras på tillfredsställande sätt.

Därtill upprättar Genova styrdokument för att säkerställa att bolagets mål uppnås inom beslutade ramverk. Dokumenten anger principiella ställningstaganden snarare än specificerade detaljer. Exempelvis kan det handla om instruktioner i syfte att skapa systematik, tydliggöra vem som ansvarar för vad, identifiera risker och riskhantering samt skapa trygghet i vardagliga beslut.

Genovas styrelse ser över och fastställer minst en gång årligen följande styrdokument:

- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion för verkställande direktör
- Instruktion för ersättningsutskottet
- Instruktion för revisionsutskottet
- Finanspolicy
- Attest- och utanordningsinstruktion
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Intern kontrollpolicy
- Instruktion för intern kontroll finansiell rapportering
- Riskpolicy
- Insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- IT-policy
- Informationssäkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Närståendepolicy
- Uppförandekod
- Personalhandbok
- Policy för policyer
- Hållbarhetspolicy

Kontrollmiljön inom Genova ska säkerställa att hela verksamheten, processer och rutiner genomsyras av ett perspektiv där intern kontroll är centralt. För att säkerställa att kontrollmiljön är god och för att kontinuerligt kunna utvärdera den har ett antal kontroller identifierats.

Bland annat omfattar kontrollmiljön koncernledningens förhållande till en god intern kontroll samt ansvar att kommunicera vikten av att bedriva affärsverksamheten på ett etiskt och legalt sätt. Vidare omfattas organisationsstruktur, rapporteringsvägar och ansvarsfördelning, koncernledningens medverkan och inställning till styrning och dess inställning till kompetensutveckling. Kontrollmiljön omfattar även struktur för policyer, instruktioner och för dokumentation av kontroller relaterade till den finansiella rapporteringen. Kommunikationsvägar avseende frågeställningar relaterade till intern kontroll samt procedurer för övervakning av systemet för intern kontroll är också komponenter inom Genovas kontrollmiljö.

Kontrollmiljön ger inte en fullständig bild av den interna kontrollen men är en viktig utgångspunkt eftersom bedömningen av koncernövergripande kontroller – särskilt när brister upptäcks – kan ha en betydande effekt på den övergripande bedömningen av effektiviteten i interna kontroller och rutiner för finansiell rapportering.

Riskbedömning

För att säkerställa god intern kontroll i den finansiella rapporteringen används en riskbaserad ansats för att identifiera de konton och processer där väsentliga fel skulle kunna inträffa. Riskanalysen baseras på en kombinerad kvantitativ och kvalitativ analys.

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker, riskhantering samt möjligheter. Identifiering, bedömning och hantering av risker kopplade till redovisning och finansiell rapportering finns inbyggd i Genovas väsentliga processer. Genom processkartor och processbeskrivningar ska processerna inklusive identifierade risker och kontroller dokumenteras. Riskhanteringen är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Se vidare ovan i avsnittet ”Risker och riskhantering”.

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad risk kopplas kontroller tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. De risker som identifieras avseende finansiell rapportering hanteras genom de kontrollaktiviteter som finns beskrivna i bland annat styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör, finanspolicy och informationspolicy. För att säkerställa att relevanta kontroller finns för samtliga risker upprättas en matris som anger vilka kontroller som täcker respektive risk. Kontrollaktiviteternas syfte är att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Se exempel på kontrollaktiveter nedan.

- Identifiering av risker för fel i identifierade väsentliga processer eller transaktionsflöden.
- Identifiering av kontroller som hanterar identifierade risker.
- Som bas för Intern Kontroll Finansiell Rapportering (IKFR) ska det även finnas generella IT-kontroller för program och system som används för att stödja identifierade väsentliga processer.
- Dokumentation av identifierade processer, risker och kontroller.

Nedan anges exempel på kontrollaktiveter där riskbedömningar görs.

- Styrelsemöten.
- Månadsrapporter upprättade av bolagets verkställande direktör i enlighet med styrelsens instruktion för rapportering av bolagets ekonomiska situation.
- Ledningsgruppsmöten.

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

Transaktion 09222115bbb64269333b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

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

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

Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning. Varje affärsområdeschef ansvarar för att kommunicera relevant information vidare till och/eller från sin avdelning.

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

Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker Genova står inför. Utvärderingen rapporteras därefter till revisionsutskottet för vidare beredning och slutligen styrelsen för behandling och godkännande.

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

Revisors yttrande om Bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 59–67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

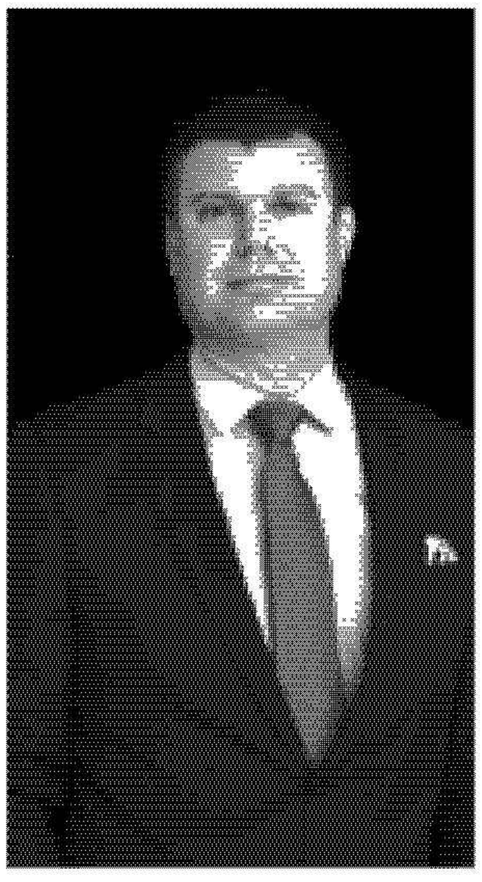
Stockholm 31 mars 2025

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Styrelse



Mikael Borg

Styrelseordförande sedan 2019

Född 1976, fil. kand. civ. ek. och jur. kand., Lunds universitet.

Bakgrund: Mikael är partner vid Gernandt & Danielsson sedan 2009 och co-head av byråns verksamhetsgrupp corporate/capital markets. Nära 25 års erfarenhet av affärsjuridiskt arbete inom en rad olika verksamhetsområden och branscher, bland annat privat och publik M&A, debt och equity capital markets, finansiering och rekonstruktion samt som biträde vid kapitalanskaffningar i form av aktie-, obligations- och hybridemissioner. Pionjär i etableringen av det rättsliga ramverket för företagsobligationer på den svenska marknaden.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Gernandt & Danielsson Advokatbyrå AB samt styrelseledamot i Lyvia Group AB (publ), Curitas Ventures AB och Eitrium AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 77 790 aktier genom MLBG Advokat AB.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2021

Född 1961, civilekonom, Handelshögskolan, Göteborg.

Bakgrund: Anette har mer än 30 års erfarenhet från olika ledande befattningar främst inom fastighet, bank och finans men även inom offentlig sektor. Sedan ett antal år tillbaka ägnar sig Anette Asklin åt styrelsearbete i börsnoterade, statligt och privat ägda bolag samt med rådgivning till ägare och styrelser i privata bolag med tillväxtstrategi.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Jernhusen, Aranäs AB samt Elof Hansson Holding AB, Styrelseledamot i Fabege AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 1 500 aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.



Micael Bile

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1962, utbildad fastighetsmäklare, Stockholm.

Bakgrund: Micael är grundare av Genova Property Group AB, Skeppsholmen fastighetsmäkleri och Tranviks udde AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Tranviks udde AB med dotterbolag.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 17 814 999 aktier (genom helägda bolaget Tranviks udde AB).

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Andreas Eneskjöld

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1973, civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

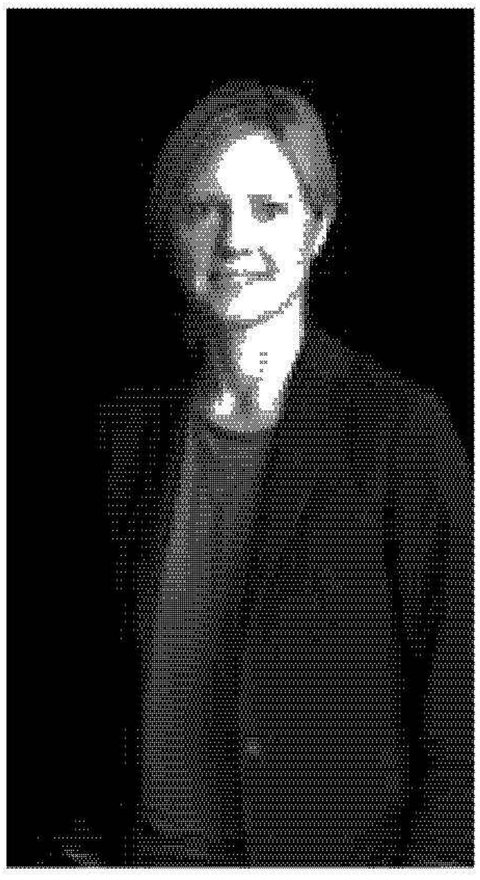
Bakgrund: Andreas var VD i Genova Property Group 2014–2017. Grundare och tidigare VD i Novier Property Group AB. Grundare av Holocen AB, Stadsnyckeln AB, Manacor Group AB och Manacor Capital AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Manacor Capital AB, Manacor Group AB (samt uppdrag i dotterbolag), Novier AB och Novier Real Estate AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 7 600 000 aktier (personligen och genom helägda bolaget Manacor Group AB).

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN



Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2017

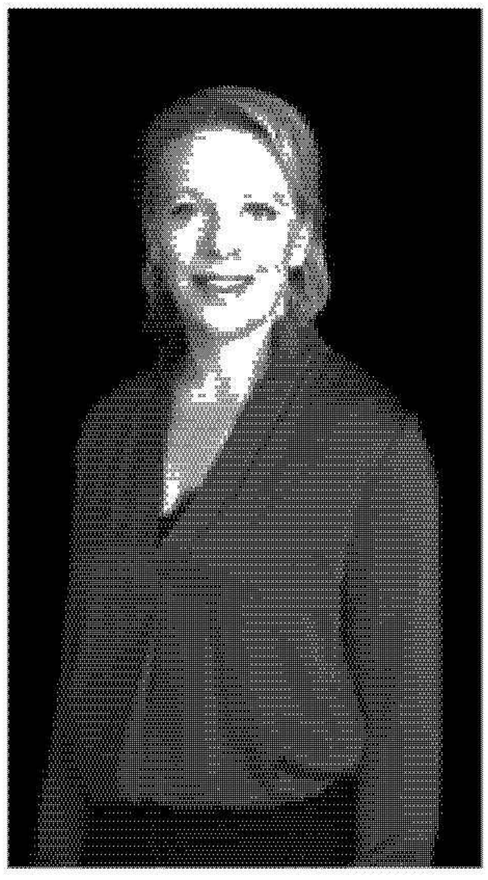
Född 1976, civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Partner på Areim AB.

Bakgrund: Erika har tidigare varit Project Manager vid Newsec AB, Associate Director vid JLL Cross Boarder Capital Markets och Partner vid Tenzing AB. Hon har även varit CIO för Castellum AB.

Övriga uppdrag: Partner på Areim. Styrelseledamot i AOE Storön AB, Diös Fastigheter AB och Magnolia AB. Styrelsesuppleant i Marigold AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): Inget.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.



Maria Rankka

Styrelseledamot sedan 2019

Född 1975, fil. kand. statskunskap, Uppsala universitet. Stanford Executive Program, Stanford University Graduate School of Business.

Bakgrund: Maria har tidigare varit VD för Stockholms Handelskammare, Timbro och Brunswick Group (BRNSWK Nordic AB), delägare i Prime PR samt styrelseledamot i Svenska Jägareförbundet, Trafikverket, Business Sweden, Internationella Engelska Skolan och Pop House, samt ledamot i Arlandarådet. Idag är Maria verksam som entreprenör och investerare inom framförallt health tech-bolag.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Cellcolabs AB och Ethos International – Return on your social responsibility AB. Styrelseledamot i Arlandastad Group AB, Creades AB, Sveab Holding AB och Medoma AB. Maria är också ledamot i Ingenjörs-vetenskapsakademien (IVA).

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 12 500 aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 december 2024.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Ledande befattningshavare



Michael Moschewitz

VD

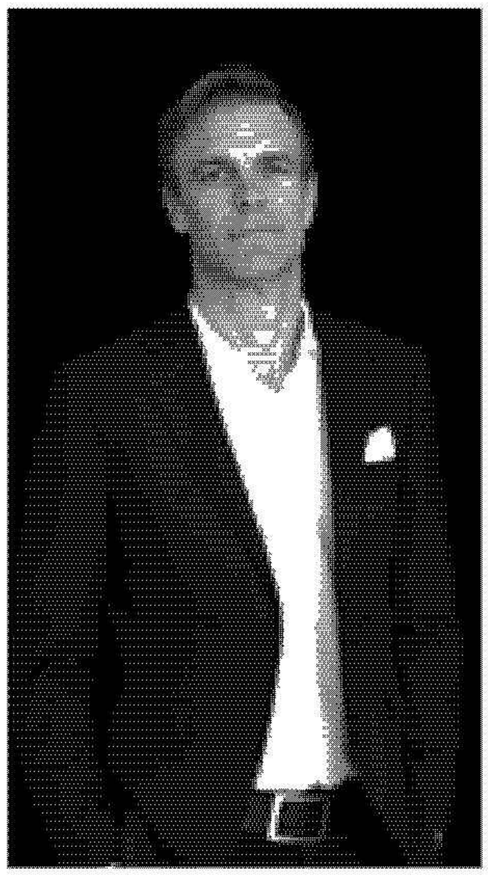
Anställd sedan 2014, VD sedan 2017.

Född 1980.

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

Övriga uppdrag: Uppdrag i flera av Genova Property Group AB:s (publ) dotterföretag. Styrelseledamot i MayNoo AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 2 170 000 aktier och 68 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 (ägda via bolag).



Henrik Zetterström

CFO

Anställd sedan 2023.

Född 1971.

Bakgrund: Kandidatexamen i ekonomi, Stockholms universitet. Auktoriserad revisor på KPMG och därefter CFO på BIG BAG, M2 Asset Management AB (publ) och Estea AB.

Övriga nuvarande befattningar: Uppdrag i Genova Property Group ABs (publ) dotterföretag.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 1 000 aktier och 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026.



Anna Barosen

Hållbarhetschef

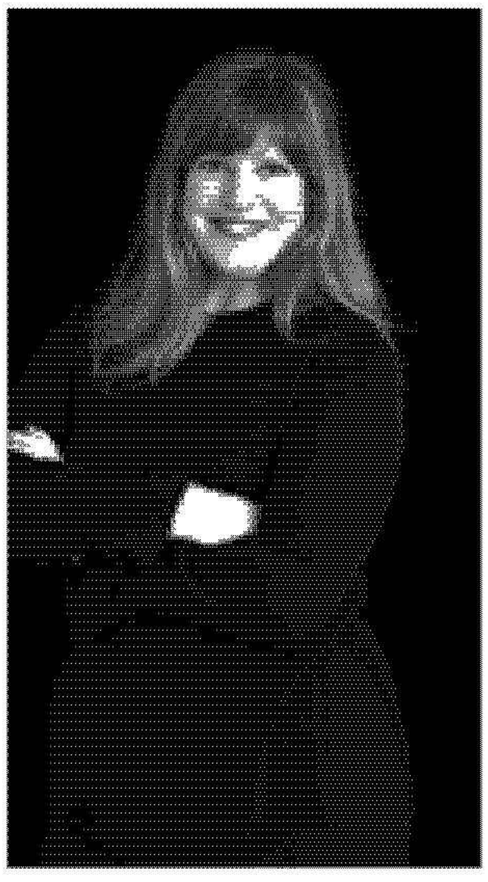
Anställd sedan 2025.

Född 1980.

Bakgrund: Civilingenjör Arkitektur och miljö från Chalmers Tekniska Högskola. Har arbetat som utvecklingschef på Skandia Fastigheter och som miljöspecialist samt projektledare inom hållbarhet på White arkitekter. Har även arbetat som bedömare inom innovationsprojekt och samhällsutveckling på Vinnova.

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): Inga.



Anna Molén

Chef Stadsutveckling

Anställd sedan 2018.

Född 1979.

Bakgrund: Magisterexamen i samhällsplanering, Stockholms universitet samt kurser i arkitektur och språk från Lunds universitet och Frankrike. Planeringsarkitekt MSA (medlem av Sveriges Arkitekter). Arbetat som planarkitekt på Sundbyberg stad samt flera år som konsult inom stadsplanering. Haft förtroendeuppdrag som ordförande i Planakademin i Sveriges Arkitekter.

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 770 aktier och 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN



Henrik Raspe

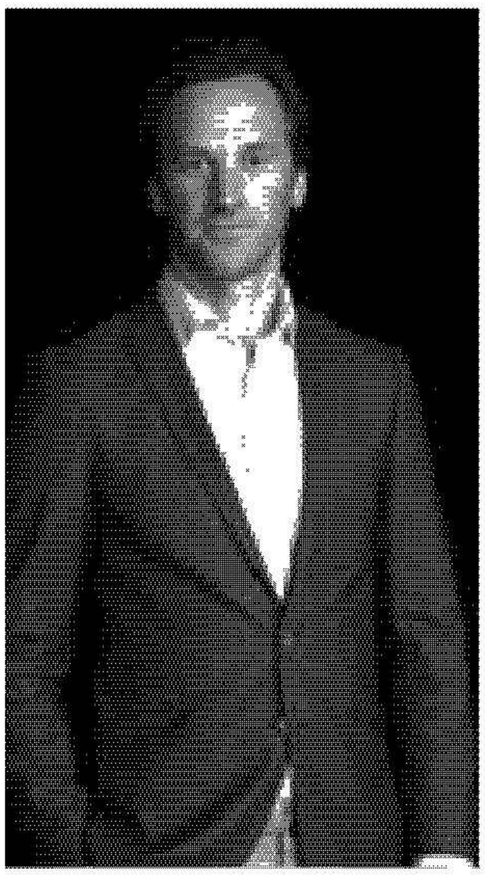
Chef Projektutveckling

Född 1973.

Bakgrund: Grundare av A Perfect Guide Scandinavia AB. Tidigare Schibsted, kreativt och konceptuellt ansvarig för Svenska Dagbladet helgbilagor.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Cedest AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 204 955 aktier och 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 (ägda via bolag).



Henrik Sandström

Förvaltningschef

Anställd sedan 2017.

Född 1976.

Bakgrund: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Tidigare Capital Markets CBRE Sweden och därefter fastighetschef på Fabege i Solna Business Park.

Övriga uppdrag: Uppdrag i Genova Property Group ABs (publ) delägda bolag.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående): 5 500 aktier och 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026.

REVISOR

Bolagets revisor är sedan 2011 Ernst & Young Aktiebolag och sedan 2018 med Henrik Nilsson som huvudansvarig revisor.

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 december 2024.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Finansiell- och hållbarhets-information

74 Nyckeltal
75 Koncernens rapport över totalresultat
76 Koncernens balansräkning
78 Koncernens rapport över förändring i eget kapital
79 Koncernens rapport över kassaflöden
80 Moderbolagets resultaträkning
81 Moderbolagets balansräkning
82 Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital
83 Moderbolagets rapport över kassaflöden
84 Redovisningsprinciper samt noter
118 Revisionsberättelse
123 GRI-index
124 Hållbarhetsnoter
129 Definitioner
130 Information till aktieägare

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	3,7	-9,3	6,2	19,4	19,1
Soliditet, %	35,6	37,2	38,4	37,9	39,0
Belåningsgrad, %	54,5	51,8	50,7	50,9	43,5
Genomsnittlig räntenivå, %	5,0	5,8	4,5	2,0	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	2,0	2,2	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,6	2,4	2,6	2,1	3,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	-	-	-	-	4 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	-	-	-	1 744	4 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	-	-	-	23,8	42,0
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	5,95	10,50
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	41 977	41 977	39 577
Genomsnittligt antal utestående aktier,tusental	45 613	45 504	41 977	40 177	35 149
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,55	-0,49	1,53	0,98	0,53
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	416,3	-132,0	56,1	84,9	381,8
Resultat per aktie, kr	1,92	-11,73	3,98	13,66	10,69
Eget kapital, Mkr	4 146,1	4 311,0	4 595,5	3 665,9	2 647,8
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 768,9	2 714,7	3 045,7	2 863,3	2 129,4
Eget kapital per aktie, kr	60,70	59,51	72,56	68,21	53,80
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 650,4	4 821,9	5 134,0	4 077,3	2 883,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 273,2	3 225,5	3 584,1	3 274,7	2 364,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	72,72	70,71	85,38	78,01	59,75

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter	6	507,8	503,0
Driftskostnader	7	-98,9	-98,0
Underhållskostnader	7	-28,7	-26,7
Fastighetsskatt	7	-11,3	-10,8
Summa Fastighetskostnader		**-138,9**	**-135,4**
Driftsöverskott		**369,0**	**367,6**
Central administration fastighetsförvaltning	8	-22,1	-21,8
Central administration projektutveckling	8	-36,0	-35,5
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	21	46,3	-16,4
- varav värdeförändringar fastigheter		*22,7*	*-27,3*
Finansnetto	11	-217,6	-233,3
Förvaltningsresultat		**139,5**	**60,6**
Resultat från nyproduktion bostäder		-	40,0
Övriga kostnader		-7,8	-11,2
Värdeförändringar fastigheter	12	72,6	-530,3
Värdeförändringar derivat		12,8	-50,0
Valutakurseffekter fastigheter		1,7	12,3
Resultat före skatt		**218,7**	**-478,7**
Inkomstskatt	13	-61,6	62,7
Årets resultat		**157,2**	**-416,0**
Övrigt totalresultat för året		**-**	**-**
Summa totalresultat för året		**157,2**	**-416,0**
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare		124,4	-450,8
Innehav utan bestämmande inflytande		32,8	34,9
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		124,4	-450,8
Innehav utan bestämmande inflytande		32,8	34,9
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr[1]	28	1,92	-11,73
Antal aktier vid årets utgång, tusental	28	45 613	45 613
Genomsnittligt antal aktier, tusental	28	45 613	45 504

1) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter betalning för hybridobligation.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	14	202,9	202,9
Förvaltningsfastigheter	15	8 120,8	7 679,9
Pågående nyanläggningar	16	245,2	878,0
Projekteringsfastigheter	17	1 613,5	1 307,7
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	21,9	19,6
Nyttjanderättstillgångar	19	7,1	14,3
Uppskjutna skattefordringar	13	70,5	79,4
Andelar i joint ventures och intresseföretag	21	701,4	569,5
Övriga långfristiga fordringar	23	258,7	298,1
Summa anläggningstillgångar		**11 242,0**	**11 049,4**
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt		23,9	42,6
Hyresfordringar och kundfordringar	24	19,6	18,2
Övriga fordringar	25	104,9	103,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	109,9	74,2
Likvida medel	27	151,9	284,5
Summa omsättningstillgångar		**410,1**	**523,0**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 652,2**	**11 572,3**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL	28		
Summa totalresultat för året			
Aktiekapital		54,7	54,7
Övrigt tillskjutet kapital		1 652,6	1 652,6
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 061,6	1 007,3
Hybridobligation		556,3	800,0
Innehav utan bestämmande inflytande		**821,0**	**796,4**
Summa eget kapital		**4 146,1**	**4 311,0**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	29,31	3 232,9	4 589,8
Obligationslån	30,31	1 186,2	492,5
Konvertibla skuldebrev	31	150,3	-
Derivat		35,1	44,0
Leasingskuld	19	27,6	31,8
Övriga långfristiga skulder	32	49,9	65,6
Uppskjutna skatteskulder	13	539,7	546,3
Summa långfristiga skulder		**5 221,7**	**5 769,9**
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	29,31	1 882,0	1 177,6
Checkräkningskredit		51,9	14,0
Leverantörsskulder		17,3	84,9
Leasingskuld	19	6,1	9,5
Aktuella skatteskulder	13	18,4	8,8
Övriga skulder	33	189,0	69,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	119,7	127,5
Summa kortfristiga skulder		**2 284,4**	**1 491,4**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**11 652,2**	**11 572,3**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	**41 977**	**50,4**	**1 459,5**	**1 535,8**	**800,0**	**749,8**	**4 595,5**
Rättelse av fel[1]				3,8		3,9	7,7
Ingående balans per 1 januari 2023 efter rättelse av fel	**41 977**	**50,4**	**1 459,5**	**1 539,6**	**800,0**	**753,7**	**4 603,2**
Totalresultat							
Årets resultat				-450,8		34,9	-416,0
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				**-450,8**		**34,9**	**-416,0**
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						7,8	7,8
Utdelning hybridobligation				-82,8			-82,8
Nyemission stamaktier	3 636	4,4	195,6				200,0
Emissionskostnader stamaktier			-2,6				-2,6
Emission teckningsoptioner				0,9			0,9
Valutakurseffekt				0,4			0,4
Utgående balans per 31 december 2023	**45 613**	**54,7**	**1 652,6**	**1 007,3**	**800,0**	**796,4**	**4 311,0**
Ingående balans per 1 januari 2024	**45 613**	**54,7**	**1 652,6**	**1 007,3**	**800,0**	**796,4**	**4 311,0**
Totalresultat							
Årets resultat				124,4		32,8	157,2
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				**124,4**		**32,8**	**157,2**
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						-8,2	-8,2
Emission hybridobligation					300,0		300,0
Emissionskostnader hybridobligation				-17,9			-17,9
Återköp hybridobligation[2]					-543,8		-543,8
Optionsdel konvertibellån				49,7			49,7
Utdelning hybridobligation				-69,7			-69,7
Återköp stamaktier				-29,8			-29,8
Valutakurseffekt				-2,5			-2,5
Utgående balans per 31 december 2024[3]	**45 613**	**54,7**	**1 652,6**	**1 061,6**	**556,3**	**821,0**	**4 146,1**

1) Rättelse av fel hänför sig till Järngrindens förvärv av en fastighet under 2022 där en felaktig fördelning av fastighetsvärden gjordes i samband med förvärvet. Förutom eget kapital har projekteringsfastigheter och uppskjuten skatteskuld påverkats av rättelsen, i övrigt har inga balansposter påverkats.

2) Per 31 december har bolaget hybridobligationer i eget förvar till ett nominellt värde om 543,8 Mkr.

3) Per 31 december innehar bolaget 600 000 aktier i eget förvar.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		139,5	60,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*		-54,4	46,1
Övriga kostnader		-7,8	-11,2
Betald skatt		-1,7	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**75,5**	**88,9**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-1,4	10,9
Förändring övriga rörelsefordringar		-32,7	55,3
Förändring leverantörsskulder		-67,5	-9,1
Förändring övriga rörelseskulder		109,1	-70,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**83,0**	**75,3**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt		-917,4	-812,4
Investeringar i inventarier		-2,6	-0,5
Försäljning av fastigheter		213,4	705,9
Investeringar i dotterföretag		-	-41,4
Utdelning från intresseföretag		61,1	37,3
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		39,4	-8,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-606,0**	**-119,2**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier		-	200,0
Emissionskostnader stamaktier		-	-2,6
Återköp stamaktier		-29,8	-
Nyemission hybridobligation		282,1	-
Återköp hybridobligation		-543,8	-
Upptagna lån		4 214,8	1 567,6
Amortering av lån		-3 463,4	-1 609,2
Lämnad utdelning		-69,7	-85,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**390,3**	**70,7**
Årets kassaflöde		**-132,6**	**26,8**
Likvida medel vid årets början		284,5	257,7
Likvida medel vid årets slut		**151,9**	**284,5**

** Övriga poster ej kassapåverkande*			
Återläggning av avskrivningar		8,0	7,2
Resultat från andelar i joint ventures		-46,3	16,4
Upplupen ränta		-16,2	22,5
		-54,4	**46,1**
Erhållen ränta	11	10,1	6,4
Betald ränta	11	-216,3	-160,5

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		8,8	7,4
Summa rörelsens intäkter		**8,8**	**7,4**
Övriga externa kostnader	8	-7,3	-37,0
Personalkostnader	10	-12,3	-9,5
Summa rörelsens kostnader		**-19,6**	**-46,5**
Rörelseresultat		**-10,8**	**-39,1**
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	20	-182,6	-256,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	293,2	248,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-176,3	-155,5
Resultat från finansiella poster		**-76,5**	**-163,6**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	38,9
Resultat före skatt		**-76,5**	**-163,9**
Skatt på årets resultat	13	-5,1	-
Årets resultat		**-81,6**	**-163,9**

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	818,2	818,2
Uppskjutna skattefordringar	13	17,3	22,4
Fordringar hos koncernföretag	22	2 437,1	1 743,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 272,6**	**2 584,2**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	22	66,8	52,1
Aktuella skattefordringar		0,2	-
Övriga fordringar	25	4,1	4,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	4,6	1,2
		75,8	**57,8**
Likvida medel	27	**22,7**	**11,3**
Summa omsättningstillgångar		**98,5**	**17,0**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 371,1**	**2 653,3**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	28		
Summa totalresultat för året			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		54,7	54,7
Summa bundet eget kapital		**54,7**	**54,7**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 004,8	1 004,8
Balanserat resultat		-881,2	-600,0
Årets resultat		-81,6	-163,9
Summa fritt eget kapital		**42,0**	**240,9**
Hybridobligation	31	556,3	800,0
Summa eget kapital		**653,0**	**1 095,6**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	30,0	400,0
Obligationslån	30	1 186,2	492,5
Konvertibla skuldebrev	31	200,0	-
Skulder till koncernföretag	22	1 219,9	592,3
Summa långfristiga skulder		**2 636,1**	**1 484,8**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		51,9	14,0
Leverantörsskulder		0,4	1,5
Skulder till koncernföretag	22	14,8	37,4
Övriga skulder	33	0,4	2,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	14,4	17,1
Summa kortfristiga skulder		**81,9**	**72,9**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**3 371,0**	**2 653,3**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid-obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	**50,4**	**811,7**	**-485,1**	**-33,0**	**800,0**	**1144,0**
Omföring i ny räkning			-33,0	33,0		-
Årets resultat				-163,9		-163,9
Summa totalresultat				**-163,9**		**-163,9**
Transaktioner med ägare						
Utdelning hybridobligation			-82,8			-82,8
Nyemission stamaktier	4,4	195,6				200,0
Emissionskostnader stamaktier		-2,6				-2,6
Emission teckningsoptioner			0,9			0,9
Utgående balans per 31 december 2023	**54,7**	**1004,8**	**-600,0**	**-163,9**	**800,0**	**1095,7**
Ingående balans per 1 januari 2024	**54,7**	**1004,8**	**-600,0**	**-163,9**	**800,0**	**1095,7**
Omföring i ny räkning			-163,8	163,8		-
Årets resultat				-81,6		-81,6
Summa totalresultat				**-81,6**		**-81,6**
Transaktioner med ägare						
Återköp hybridobligation[1]					-543,8	-543,8
Emission hybridobligation					300,0	300,0
Emissionskostnader hybridobligation			-17,9			-17,9
Utdelning hybridobligation			-69,7			-69,7
Återköp stamaktier			-29,8			-29,8
Utgående balans per 31 december 2024[2]	**54,7**	**1004,8**	**-881,2**	**-81,6**	**556,3**	**653,0**

1) Per 31 december har bolaget hybridobligationer i eget förvar till ett nominellt värde om 543,8 Mkr.
2) Per 31 december innehar bolaget 600 000 aktier i eget förvar.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10,8	-39,1
Erhållen ränta		285,0	112,0
Erlagd ränta		-169,8	-132,4
Betald inkomstskatt		-0,2	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**104,2**	**-59,8**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring övriga rörelsefordringar		-2,1	1,3
Förändring övriga rörelseskulder		-5,4	-9,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**96,7**	**-67,9**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Inlåning från koncernföretag		422,4	33,2
Utlåning till koncernföretag		-708,2	226,8
Nyemission stamaktier		-	200,0
Återköp stamaktier		-29,8	-
Emissionskostnader stamaktier		-	-2,6
Nyemission hybridobligation		282,1	-
Återköp hybridobligation		-543,8	-
Upptagna lån		931,6	906,5
Amortering av lån		-370,0	-1 267,0
Lämnad utdelning		-69,7	-82,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-85,2**	**14,1**
Årets kassaflöde		**11,4**	**-53,8**
Likvida medel vid årets början		11,3	65,1
Likvida medel vid årets slut		**22,7**	**11,3**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Redovisningsprinciper samt noter

Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning och koncernårsredovisning omfattar det svenska moderbolaget Genova Property Group AB, organisationsnummer 556864-8116, och dess dotterföretag, nedan benämnt "Genova" eller koncernen.

Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm.

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

Styrelsen har den 31 mars 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 5 maj 2025.

NOT 2 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Genova har upprättats i enlighet med IFRS redovisningsstandarder (IFRS) samt tolkningar från IFRS IC sådana de antagits av EU. Utöver detta har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats med antagande om fortlevnad enligt anskaffningsvärdemetoden, med undantag av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, vilka värderats till verkligt värde.

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

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

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan.

Nya standarder vilka träder i kraft 2024

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende klassificering av skulder samt upplysningskrav, framför allt kopplade till skulder förenade med kovenanter, trädde ikraft 1 januari 2024. Ändringarna har inte haft någon materiell inverkan på Genova Property Group finansiella rapporter per 2024-12-31. Inga andra nya och/eller ändrade redovisningsstandarder som trädde i kraft 1 januari 2024 och tillämpas av koncernen från detta datum har haft någon väsentlig inverkan på koncernredovisningen.

Nya standarder vilka träder i kraft 2025 eller senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa nya IFRS- eller IFRIC-ändringar förväntas ha någon betydande effekt på koncernens finansiella rapporter framöver.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och ska tillämpas från och med 1 januari 2027. Retroaktiv tillämpning krävs, och därför kommer jämförande information för räkenskapsåret som slutar 31 december 2026 att omräknas. IFRS 18 medför nya krav som syftar till att uppnå jämförbarhet i rapporteringen samt att ge användarna mer relevant och transparent information. Effekterna av den nya standarden på Genova Property Group finansiella rapporter har ännu inte utvärderats fullt ut.

2.2 KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

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

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

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

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

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

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

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande (minoritetsaktieägare)

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

Segmentsredovisning

Företagsledningen har identifierat rörelsesegment utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare, vilken av koncernen identifierats som koncernens VD. Utifrån den interna rapporteringen organiseras, styrs och rapporteras verksamheten genom två rörelsesegment: Fastighetsförvaltning och Övrigt. Rörelsesegmentet Förvaltningsfastigheter konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning.

I segmentsredovisningen, redovisas pågående bostadsprojekt genom bostadsrättsföreningar i segmentet Övrigt enligt tidigare tillämpade principer för intäktsredovisning. Det innebär att Genova ser bostadsrättsföreningen som en extern motpart och redovisar en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektledningen över tid i takt med att arbetet utförts med tillämpning av successiv vinstavräkning. Resultat från transaktioner med bostadsrättsföreningar redovisas i segmentet "Övrigt". Dessa principer innebär att Genova i segmentsredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning då bostadsrättsföreningarna som konsolideras i koncernredovisningen ses som externa parter i segmentsredovisningen. Genova anser att denna redovisning bäst beskriver Genovas bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

2.3 SAMARBETSARRANGEMANG

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

2.4 INVENTARIER

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

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

Inventarier	5 år

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

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

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

2.5 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. I det fall en fastighet förvärvas med flera möjliga användningsområden och där alternativen är att generera hyresintäkter och värdestegringar eller användas för exploatering av bostadsrätter, klassificeras innehavet initialt som förvaltningsfastighet.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

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

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

2.6 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Pågående nyanläggningar av förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, utifrån bedömt framtida marknadsvärde vid färdigställandet av fastigheten, i förhållande till färdigställandegrad i projektet. Framtagande av färdigställandegraden görs med nerlagda projektkostnader tillsammans med ursprungsvärdet på marken i förhållande till den beräknade slutkostnaden för projektet som helhet.

2.7 PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Projekteringsfastigheter redovisas till anskaffningsvärdet på fastigheten plus nedlagda kostnader såsom arkitektkostnader, bygglovsavgifter, räntor etc. I vissa fall där fastigheten i ett tidigare skede utgjort en förvaltningsfastighet och då värderats enligt principen verkligt värde innan den omklassificerats till projekteringsfastighet är det senaste marknadsvärdet som då anses utgöra anskaffningsvärdet vid tidpunkten för omklassificeringen till projekteringsfastighet. När omklassificering gjorts till projekteringsfastighet görs inga ytterligare värdeförändringar på fastigheten.

2.8 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

2.9 FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan innehav av onoterade aktier, likvida medel, hyres- och kundfordringar och övriga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: Utifrån koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden klassificeras finansiella tillgångar som är skuldinstrument.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyres- och kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet.
Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet.
Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.
Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet.
Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. 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 objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. Denna metod tillämpas för hyres- och kundfordringar samt för förväntade kreditförluster relaterade till finansiella garantiavtal. Dessa består av borgensförbindelser som företaget har till förmån för lån upptagna av Brf vid finansiering av entreprenaden.

Beräkning av förväntade kreditförluster görs genom individuell genomgång av respektive tillgång och utifrån historik över faktiska kreditförluster.

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

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Kundfordringar och övriga fordringar
För hyres- och kundfordringar har koncernen 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. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen 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.

Genova tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

2.10 KASSAFLÖDE
I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder. Genova har enbart banktillgodohavanden i nuläget. In- och utbetalningar redovisas i rapport över kassaflöden som är upprättad i enlighet med den indirekta metoden.

2.11 AKTIEKAPITAL OCH BERÄKNING RESULTAT PER AKTIE
Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital, se vidare i not 29. Kostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Emissionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori Övrigt tillskjutet kapital.

Beräkning av resultat per stamaktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna, och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

2.12 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till nominellt belopp och därefter till upplupet anskaffningsvärde, vilket i normalfallet anses vara likvärdigt med nominellt belopp då löptiden normalt är kort. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

2.13 UPPLÅNING

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

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

2.14 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

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

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige, f n 20,6 procent, där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

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

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

2.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensionsförpliktelser

Koncernföretagen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner.

2.16 AVSÄTTNINGAR

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

2.17 INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Genovas ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Koncernens intäkter kommer från leasingintäkter och redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, dessa principer anges nedan under 2.16. Andra intäkter avser försäljning av bostadslägenheter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadslägenhet ingås löpande med kunderna med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadslägenhet. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Genova har gjort bedömningen att kontrollen över bostadslägenheten övergår till kunden vid en tidpunkt, då bostadsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

2.18 LEASING

Koncernen som leasetagare

Leasingskulder

Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisas en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte betalats vid denna tidpunkt. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om Genova är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning om Genova är rimligt säker på att utnyttja dessa optioner. Variabla leasingavgifter

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas, i övriga fall används den marginella upplåningsräntan för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Nyttjanderättstillgångar
Genova redovisar nyttjanderättstillgångar i balansräkningen vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för dessa nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament, samt en uppskattning av eventuella återställningskostnader. Efter inledningsdatumet värderas nyttjanderättstillgångar till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Förutsatt att Genova inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under leasingperioden.

Tillämpning av lättnadsregler
Genova tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som rörelsekostnader i resultaträkningen.

Koncernen som leasegivare
Genova klassificerar samtliga hyresavtal som operationella leasingavtal med hänsyn till att samtliga väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet av fastigheterna behålls av Genova. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden om inte en annan periodisering följer av de ekonomiska fördelarna i hyreskontraktet. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden.

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

2.20 ALTERNATIVA NYCKELTAL
En avstämning av alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer finns tillgänglig på Genovas webbplats, www.genova.se.

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

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning
Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

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

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

Leasingavtal
Reglerna om redovisning av leasingavtal tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

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

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

Riskhanteringen sköts av VD och CFO i samråd med styrelsen. VD och CFO identifierar och utvärderar finansiella risker.

3.2 FINANSIERINGSRISK – LIKVIDITETSRISK

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bland annat att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader – på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller eller att de ökade kostnaderna överskrider beviljade kreditfaciliteter. Om Genova i en sådan situation inte erhåller erforderliga krediter eller endast kan erhålla krediter till oförmånliga villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Per den 31 december 2024 har koncernen en likviditet om 190 Mkr (374), inklusive en outnyttjad checkkredit om 38 Mkr (76). Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal. De finansiella nyckeltalen är bl.a. belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Genova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet.

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

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

Koncernen, Mkr	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2024				
Upplåning från kreditinstitut	1 909,2	1 060,4	2 785,3	14,3
Konvertibla skuldebrev	-	-	207,9	-
Checkräkningskredit	51,9	-	-	-
Derivat	25,5	12,0	5,3	-7,8
Obligationslån	-	754,8	688,2	-
Långfristiga skulder	18,5	1,1	-	30,3
Leasingskulder	7,5	2,9	4,6	12,3
Leverantörsskulder och övriga skulder	344,4	-	-	-
Totalt	**2 357,1**	**1 831,2**	**3 691,4**	**49,1**

Koncernen, Mkr	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2023				
Upplåning från kreditinstitut	1 133,4	1 942,7	3 556,9	-
Checkräkningskredit	14,0	-	-	-
Derivat	-	29,9	14,1	-
Obligationslån	-	-	664,6	-
Långfristiga skulder	28,8	-	6,5	30,3
Leasingskulder	11,2	6,8	4,8	13,8
Leverantörsskulder och övriga skulder	290,3	-	-	-
Totalt	**1 477,8**	**1 979,4**	**4 246,9**	**44,1**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

3.3 RÄNTERISK

Koncernens ränterisk uppstår genom upplåning. Koncernen lånar till Stibor plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i upplåningskostnader. Koncernens externa upplåning utgörs av sedvanliga kreditavtal, byggnadskreditiv, obligationslån och checkräkningskredit. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden på fastigheter och derivat, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

Om Stibor 3M skulle varit 1 procentenhet högre/lägre per 31 december 2024 hade koncernens intjäningsförmåga påverkats med 63 Mkr högre/lägre före beaktande av räntesäkringar. Per den 31 december 2024 hade Genova räntesäkringar i form av fasträntelån om 14 Mkr samt Ränteswappar om 3 930 Mkr, vilket tar ner effekten från 63 Mkr till 24 Mkr. Förändring av resultat och eget kapital hade skett med motsvarande belopp. Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i Stibor.

3.4 KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

Koncernen är exponerad för risken att inte få betalt för sålda bostäder eller fastigheter som Genova har ingått avtal om, samt för fordringar gentemot köpare, aktuella hyresfordringar och kundfordringar. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparten har kreditriskbetyget AAA.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, uppdragsavtal, samt hyres- och kundfordringar. Genova tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på koncernföretag. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran på koncernföretag. Bedömning har gjorts att förväntade kreditförluster inte är väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

3.5 KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Verkligt värde för koncernens derivat framkommer genom att använda marknadspriser enligt nivå 1. Förändringen i verkligt värde framkommer genom att jämföra villkoren för det derivat som ingåtts med marknadspriset för samma instrument på balansdagen och med samma förfallodatum.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellerna nedan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2024-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Övriga långfristiga fordringar		258,7	258,7	258,7
Hyresfordringar och kundfordringar		19,6	19,6	19,6
Övriga fordringar		104,9	104,9	104,9
Upplupna intäkter		22,6	22,6	22,6
Likvida medel		151,9	151,9	151,9
Summa		**557,7**	**557,7**	**557,7**

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2024-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		3 383,2	3 383,2	3 383,2
Derivat	35,1		35,1	35,1
Övriga långfristiga skulder		49,9	49,9	49,9
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		1 882,0	1 882,0	1 882,0
Checkräkningskredit		51,9	51,9	51,9
Leverantörsskulder		17,3	17,3	17,3
Övriga skulder		189,0	189,0	189,0
Upplupna kostnader		53,0	53,0	53,0
Summa	**35,1**	**5 626,3**	**5 661,4**	**5 661,4**

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2023-12-31				
Tillgångar i balansräkningen				
Övriga långfristiga fordringar		298,1	298,1	298,1
Hyresfordringar och kundfordringar		18,2	18,2	18,2
Övriga fordringar		103,5	103,5	103,5
Upplupna intäkter		21,5	21,5	21,5
Likvida medel		284,5	284,5	284,5
Summa		**725,7**	**725,7**	**725,7**

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
2023-12-31				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		4 589,8	4 589,8	4 589,8
Derivat	44,0	-	44,0	44,0
Övriga långfristiga skulder		65,6	65,6	65,6
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		1 177,6	1 177,6	1 177,6
Checkräkningskredit		14,0	14,0	14,0
Leverantörsskulder		84,9	84,9	84,9
Övriga skulder		69,1	69,1	69,1
Upplupna kostnader		65,5	65,5	65,5
Summa	**44,0**	**6 066,4**	**6 110,4**	**6 110,4**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga uppskattningar och antaganden görs vid värdering av byggrätter avseende bland annat variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav och kalkylränta. Dessa antaganden baserar sig på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader, men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Se mer information om de antaganden som gjorts under not 15 Förvaltningsfastigheter, vilket också innehåller ett avsnitt om värdering till verkligt värde.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar av framtida skattepliktiga överskott i olika beskattningsområden. De största underskottsavdragen hänför sig till Sverige där, de utan tidsbegränsning, kan avräknas mot framtida överskott. För mer information om underskottsavdrag och redovisning av uppskjuten skattefordran, se not 13.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

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

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 5 Segmentredovisning

Företagsledningen har identifierat rörelsesegment utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare, vilken av koncernen identifierats som koncernens VD. Utifrån den interna rapporteringen organiseras, styrs och rapporteras verksamheten genom två rörelsesegment: Fastighetsförvaltning och Övrigt. Rörelsesegmentet Förvaltningsfastigheter konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning.

Under året har 100 procent (99) av koncernens totala intäkter utgjorts av intäkter från svenska kunder. Per 31 december 2024 är 100 procent (100) av fastighetsbeståndet i Sverige.

	2024				2023			
Tkr	**Fastighetsförvaltning**	**Övrigt**	**Ej fördelat**	**Totalt**	**Fastighetsförvaltning**	**Övrigt**	**Ej fördelat**	**Totalt**
Hyresintäkter	507,8			507,8	503,0			503,0
Summa intäkter	**507,8**			**507,8**	**503,0**			**503,0**
Fastighetskostnader	-138,9			-138,9	-135,4			-135,4
Summa fastighetskostnader	**-138,9**			**-138,9**	**-135,4**			**-135,4**
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	**369,0**			**369,0**	**367,6**			**367,6**
Central administration	-22,1	-36,0		-58,1	-21,8	-35,5		-57,3
Resultat från andelar i joint ventures	46,3			46,3	-16,4			-16,4
Finansnetto	-217,6			-217,6	-233,3			-233,3
Resultat från nyproduktion bostäder				0,0		40,0		40,0
Övriga kostnader		-7,8		-7,8		-11,2		-11,2
Värdeförändringar fastigheter	72,6			72,6	-530,3			-530,3
Värdeförändringar derivat	12,8			12,8	-50,0			-50,0
Valutakurseffekt fastighet	1,7			1,7	12,3			12,3
Resultat före skatt	**262,6**	**-43,9**		**218,7**	**-472,0**	**-6,7**		**-478,7**
Inkomstskatt		-61,6		-61,6		62,7		62,7
Årets resultat	**262,6**	**-105,4**		**157,2**	**-472,0**	**56,0**		**-416,0**
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	8 120,8			8 120,8	7 679,9			7 679,9
Pågående nyanläggningar	245,2			245,2	878,0			878,0
Projekteringsfastigheter	1 613,5			1 613,5	1 298,0			1 298,0
Pågående bostadsprojekt		23,9		23,9	42,6			42,6
Andelar i joint ventures	701,4			701,4	569,5			569,5
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	927,1			927,1	760,5			760,5

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 6 Hyresintäkter

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bostäder	42,8	26,0
Livsmedel	35,8	35,7
Samhällsservice	232,7	251,5
Övrigt kommersiellt	196,5	189,8
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**507,8**	**503,0**

Utveckling av intäkterna:

Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	Förändring, %
Jämförbart bestånd	471,0	458,7	3
Förvärvade fastigheter	13,4	-	-
Sålda fastigheter	23,4	44,3	-47
Hyresintäkter	**507,8**	**503,0**	**1**
Komersiella fastigheter	250,2	235,8	6
Samhällsfastigheter	257,6	267,2	-4
Hyresintäkter	**507,8**	**503,0**	**1**

Förfallostruktur befintliga hyresavtal per bokslutsdagen:

Koncernen, Mkr	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2025	130	22	28	5
2026	120	81	129	24
2027	82	34	54	10
2028	53	52	82	15
2029	18	27	51	9
>2029	40	79	151	28
Summa	**443**	**295**	**496**	**92**
Hyresbostäder	407	23	43	8
Totalt	**850**	**318**	**539**	**100**
Vakant		36	44	
Totalt	**354**		**582**	

Förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut vid bokslutstillfället:

Koncernen, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	494,3	485,5
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1144,9	1180,5
Förfaller till betalning senare än fem år	589,9	776,2
Totalt	**2 229,2**	**2 442,2**

Genovas tio största hyresgäster står för 29 procent av de kontrakterade hyresintäkterna och har en genomsnittlig återstående löptid på 5 år.

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för 2024 uppgick till -138,9 Mkr (-135,4), motsvarande -376 kr/kvm (-365). Dessa belopp inkluderar direkta fastighetskostnader såsom drift, underhåll och fastighetsskatt.

Driftskostnader
Driftskostnader omfattar kostnader för bland annat värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäkring. Merparten av dessa kostnader vidaredebiteras hyresgästerna genom hyrestillägg. För lager- och industrifastigheter står hyresgästerna oftast själva för större delen av driftskostnaderna. Totala driftskostnader uppgick till -98,8 Mkr (-97,9), motsvarande -268 kr/kvm (-264).

Underhållskostnader
Underhållskostnader avser löpande åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållskostnaderna uppgick till -28,7 Mkr (-26,7), motsvarande -78 kr/kvm (-72).

Fastighetsskatt
Koncernens fastighetsskatt uppgick till -11,3 Mkr (-10,8), motsvarande -31 kr/kvm (-29). Fastighetsskatten baseras på fastigheternas taxeringsvärde, med en skattesats för 2024 på 1,0 procent för kontor och 0,5 procent för lager/industri. För bostäder gäller en kommunal fastighetsavgift som för inkomståret 2024 är det lägre av antingen 1 630 kronor per bostadslägenhet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Utveckling av fastighetskostnader:

Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-130,8	-122,2	29
Förvärvade fastigheter	-3,7	-0,3	-87
Sålda fastigheter	-4,4	-12,9	-24
Totalt	**-138,9**	**-135,4**	**3**
Komersiella fastigheter	-73,4	-69,7	5
Samhällsfastigheter	-65,5	-65,7	0
Hyresintäkter	**-138,9**	**-135,4**	**3**

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader

Koncernen, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-0,5	-9,1
Personalkostnader	-18,4	-9,9
Avskrivningar och leasing	-3,2	-2,7
Totalt	**-22,1**	**-21,8**
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-0,8	-14,9
Personalkostnader	-30,1	-16,2
Avskrivningar och leasing	-5,2	-4,4
Totalt	**-36,0**	**-35,5**

Moderbolaget

Övriga externa kostnader i moderbolaget om -7,3 Mkr (-37,0) avser i huvudsak styrelsearvoden, övriga förvaltningskostnader samt kostnader i samband med avyttring av koncernens fastigheter.

Not 9 Ersättningar till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Koncernen, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-4,5	-4,5
Övriga uppdrag	-0,3	-
PwC		
Revisionsuppdrag	-1,6	-1,3
Övriga uppdrag	-0,8	-0,7
Summa	**-7,2**	**-6,5**

Moderbolaget

Moderbolaget har för 2024 eller 2023 inte haft några kostnader för revision eller andra tjänster levererade från vald revisor.

Not 10 Ersättningar till anställda

Koncernen, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löner och ersättningar	48,1	45,6
Sociala avgifter	16,2	15,7
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	6,6	6,4
Aktivering pågående projekt	-43,5	-43,4
Summa	**27,3**	**24,3**

Moderbolaget, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löner och ersättningar	10,1	8,1
Sociala avgifter	3,5	2,9
Summa	**13,6**	**11,0**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Koncernen, Mkr	2024-01-01 – 2024-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal	2023-01-01 – 2023-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	20,8	2,5	18	17,7	2,4	18
varav tantiem	(-)			0,1		
Övriga anställda	27,3	4,1	44	27,9	4,9	48
varav tantiem	(1,2)			0,4		
Summa	**48,1**	**6,6**	**62**	**45,6**	**7,3**	**66**

Moderbolaget, Mkr	2024-01-01 – 2024-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal	2023-01-01 – 2023-12-31 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	10,1	1,1	8	8,1	1,1	8
varav tantiem	-			-		
Summa	**10,1**	**1,1**	**8**	**8,1**	**1,1**	**8**

Av koncernens styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare under året är 7 män (7) och 5 kvinnor (5). Ovan angivet antal personer avser totalt antal under året.

	2024-01-01 – 2024-12-31 Medelantalet anställda	Varav män	2023-01-01 – 2023-12-31 Medelantalet anställda	Varav män
Koncernen (Sverige)	45	22	52	28
Moderbolag (Sverige)	2	2	2	2
Summa	**47**	**24**	**54**	**30**

Mkr	Lön/Ersättning/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
2024-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,8	-	-	-	0,8
Styrelseledamot Micael Bile	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Andreas Enesjöld	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Erika Olsén	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Maria Rankka	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Anette Asklin	0,4	-	-	-	0,4
VD Michael Moschewitz	5,8	-	0,9	-	6,7
Andra ledande befattningshavare (5 personer)	8,8	-	0,8	-	9,6
Summa	**17,0**	**0,0**	**1,7**	**0,0**	**18,7**

Mkr	Lön/Ersättning/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
2023-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,7	-	-	-	0,7
Styrelseledamot Micael Bile	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Andreas Enesjöld	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Erika Olsén	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Maria Rankka	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot Anette Asklin	0,4	-	-	-	0,4
VD Michael Moschewitz	4,2	-	0,8	-	5,0
Andra ledande befattningshavare (5 personer)	7,8	-	0,9	-	8,7
Summa	**14,4**	**0,0**	**1,8**	**0**	**16,1**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Ledande befattningshavare under 2024:

Michael Moschewitz, VD

Henrik Zetterström, CFO

Henrik Raspe, Chef Projektutveckling

Henrik Sandström, Fastighetschef

Anna Molén, Chef Stadsutveckling

Anna-Karin Malmqvist, Chef Bostadsförvaltning (slutade i augusti 2024)

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare utgörs av en fast lön, övriga förmåner samt pension. Uppsägningstiden för VD är nio månader och för övriga ledande befattningshavare tre till sex månader. Det föreligger inga avtal om avgångsvederlag. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare finns presenterade på Genova hemsida www.genova.se/investerare/bolagsstyrning

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 85 kronor och 90 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter.

400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterbolag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlåtit 396 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget till ett belopp om 2 kronor och 36 öre per teckningsoption. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2023).

Not 11 Finansnetto

Koncernen, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	62,4	42,2
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**62,4**	**42,2**
Räntekostnader lån	-266,0	-250,9
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-266,0**	**-250,9**
Övriga finansiella intäkter	8,2	-
Övriga finansiella kostnader	-20,0	-22,9
Räntekostnad leasing	-2,1	-1,7
Summa	**-14,0**	**-24,6**
Summa redovisat i resultatet	**-217,6**	**-233,3**

Moderbolaget, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	285,0	248,2
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	**285,0**	**248,2**
Räntekostnader lån	-169,8	-128,8
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	**-169,8**	**-128,8**
Övriga finansiella intäkter	8,2	-
Övriga finansiella kostnader	-6,5	-26,6
Summa	**1,7**	**-26,6**
Summa redovisat i resultatet	**116,9**	**92,7**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 12 Värdeförändringar

Koncernen, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förändring driftnetto	26,9	-33,8
Pågående byggnation	-11,7	-33,8
Mark- och outnyttjade byggrätter	17,1	-35,3
Förändring avkastningskrav	-11,0	-338,3
Förvärv	14,8	-
Försäljningar	36,5	-89,1
Summa	**72,6**	**-530,3**

Not 13 Inkomstskatt

Koncernen, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skatt för året	-10,2	-4,1
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-51,3	66,8
Summa	**-61,6**	**62,7**

Moderbolaget, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5,1	-
Summa	**-5,1**	**0,0**

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

Koncernen, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	218,7	-478,7
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats om 20,6 procent	-45,1	98,6
Ej skattepliktiga intäkter	41,9	32,1
Ej avdragsgilla kostnader	-61,7	-53,2
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-3,7	-3,9
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	62,1	60,1
Ej avdragsgillt räntenetto	-59,1	-67,7
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-0,4	-2,2
Förändring i skattemässiga underskott	7,4	1,8
Underskottsavdrag ej nyttjat	-5,3	-
Övrigt	2,3	-3,0
Årets skatt enligt resultaträkningen	**-61,6**	**62,7**
Effektiv skatt	*28%*	*13%*

Samtliga dotterföretag i koncernen, förutom två, är svenska och har per balansdagen 20,6 procent (20,6) i inkomstskattesats, vilket är den vägda genomsnittliga skattesatsen inom koncernen för 2024. Även uppskjutna skatter är beräknade med 20,6 procent i inkomstskattesats.

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

Koncernen, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Temporära skillnader fastigheter	-515,8	-523,9
Obeskattade reserver	-23,9	-20,5
Summa uppskjutna skatteskulder	**-539,7**	**-544,4**
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	70,5	78,6
Övrigt	-	0,8
Summa uppskjutna skattefordringar	**70,5**	**79,4**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**-469,2**	**-465,0**

Moderbolaget, Mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	17,3	22,4
Uppskjutna skatteskulder, netto	**17,3**	**22,4**

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

Per balansdagen 2024-12-31 finns följande underskottsavdrag, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

Koncernen, Mkr	
Totala underskottsavdrag	342,4
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	**342,4**

Moderbolaget, Mkr	
Totala underskottsavdrag	84,0
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	**84,0**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 14 Goodwill

Koncernens goodwill är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Järngrinden i december 2022. En nedskrivningsprövning av goodwill har genomförts per 31 december 2024. I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 7,9 procent före skatt och en prognos av förväntade framtida kassaflöden under de närmaste tio åren. Antagandet om tio års förväntade framtida kassaflöden har använts då det är över den tidperiod som Järngrindens planerade framtida projekt sträcker sig. Prognos för intäkter och rörelseresultat baseras på den budget som fastställs av ledningen. Den terminala tillväxträntan motsvarar 2 procent. Nedskrivningsprövningen visar att inget nedskrivningsbehov föreligger.

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	202,9	202,9
Förvärv	-	-
Bokfört värde	**202,9**	**202,9**

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med verkligt värdemetoden. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Koncernen har inga innehav av rörelsefastigheter eller fastigheter som innehas genom operationella leasingavtal.

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	7 679,9	8 183,2
Förvärv	382,5	-
Investeringar i befintliga fastigheter	49,7	101,1
Avyttringar	-856,4	-284,2
Omklassificeringar	791,0	132,1
Värdeförändringar, orealiserade	74,1	-452,3
Summa verkligt värde Förvaltningsfastigheter	**8 120,8**	**7 679,9**

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

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2024 av oberoende värderingsmän har omfattat samtliga förvaltningsfastigheter. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/-5,0 procent, vilket innebär ett värdeintervall om 7 714,8–8 526,8 Mkr, motsvarande +/-406,0 Mkr. Ett osäkerhetsintervall om +/-10,0 procent innebär ett värdeintervall om 7 308,7–8 932,8 Mkr, motsvarande +/-812,0 Mkr. Värdeförändringarna härrör främst till förändrade avkastningskrav, investeringar i fastigheter, nyuthyrningar, omförhandlingar samt att det i ett antal fastigheter tillskapats byggrätter för bostadsändamål. De belopp som redovisas i koncernens rapport över totalresultatet avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 5 "Segmentsredovisning".

Begreppet marknadsvärde

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

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

Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av 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 Genovas tolkning, speglar en investerares bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cashflow method) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över 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.

Värderingsmetoden för fastigheter utgår i huvudsak från en kassaflödesvärdering som styrs primärt av fyra parametrar; hyra, drift- och underhållskostnader, vakans samt direktavkastningskrav. I hyresbegreppet ingår den faktiska hyresnivån samt eventuella framtida hyresantaganden. Direktavkastningskravet är en summa av den riskfria räntan och den riskpremie som en investerare kan tänkas ställa krav på för en given investering. Fastigheternas värde är styrt av utbud och efterfrågan, där investerare analyserar fastigheternas förväntade driftsöverskott och i kombination med riskvilja bedöma direktavkast-

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

ningskravet. En ökad efterfrågan/riskvilja medför lägre direktavkastningskrav och därmed höjda värden medan en vikande efterfrågan/riskvilja får en motsatt effekt. Genom att fortsätta att utveckla och bygga attraktiva fastigheter för egen förvaltning på tillväxtorter är Genovas bedömning att bolaget kan upprätthålla goda hyresnivåer med låga vakanser och kostnader.

	2024-12-31				
	Hyresintäkter (kr/kvm)	Driftskostnader (kr/kvm)	Vakansgrad (%)	Direktavkastnings-krav (%)	Kalkylränta (%)
Kommersiella fastigheter					
Storstockholm	1 626	295	5,2	6,2	8,2
Uppsala	1 497	240	4,6	5,9	8,0
Väst	1 027	218	5,1	6,6	8,7
Övrig	1 578	340	6,6	6,5	8,6
	1 419	**276**	**5,5**	**6,3**	**8,4**
Samhällsfastigheter					
Storstockholm	1 804	423	2,9	5,0	7,1
Uppsala	2 062	448	3,6	5,4	7,4
Väst	1 467	123	5,3	6,4	8,4
Övrig	1 590	431	5,5	6,4	8,4
	1 861	**421**	**3,2**	**5,2**	**7,2**

	2023-12-31				
Vägt genomsnitt	Hyresintäkter (kr/kvm)	Driftskostnader (kr/kvm)	Vakansgrad (%)	Direktavkastnings-krav (%)	Kalkylränta (%)
Kommersiella fastigheter					
Storstockholm	1 483	201	5,6	6,1	8,3
Uppsala	1 464	222	4,6	6,0	8,1
Väst	1 028	225	4,9	6,4	8,5
Övrig	1 866	359	6,9	6,6	8,7
	1 379	**237**	**5,5**	**6,3**	**8,5**
Samhällsfastigheter					
Storstockholm	1 745	400	3,0	5,1	7,3
Uppsala	2 027	446	3,4	5,2	7,3
Väst	711	102	12,8	6,8	8,9
Övrig	1 565	420	5,5	6,3	8,5
	1 742	**391**	**3,5**	**5,1**	**7,3**

	2024-12-31		2023-12-31	
Intervall	Direktavkastningskrav (%)	Kalkylränta (%)	Direktavkastningskrav (%)	Kalkylränta (%)
Kommersiella fastigheter				
Storstockholm	5,8-6,5	7,8-8,5	5,8-6,4	7,9-8,3
Uppsala	5,6-6,4	7,5-8,4	5,7-6,4	7,8-8,5
Väst	3,8-7,7	5,7-9,7	3,8-7,7	5,8-9,8
Övrig	6,0-7,4	8,0-9,4	6,5-7,3	8,6-9,4
	3,8-7,7	**5,7-9,7**	**3,8-7,7**	**5,8-9,8**
Samhällsfastigheter				
Storstockholm	3,9-6,0	5,9-8,0	4,0-6,0	6,1-8,1
Uppsala	4,7-5,7	6,7-7,8	4,5-5,6	6,6-7,7
Väst	6,0-6,5	8,0-8,5	5,9-7,4	8,0-9,6
Övrig	6,4-6,4	8,4-8,4	6,3-6,3	8,5-8,5
	3,9-6,5	**5,9-8,5**	**4,0-7,4**	**6,1-9,6**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Känslighetsanalys värdeförändringar 2024

Vägt genomsnitt		Hyresintäkter +/- 5%	Långsiktig vakans +/- 3%	Fastighetskostnader +/- 5%	Kalkylränta +0,25%	Kalkylränta -0,25%	Direktavkastningskrav +0,25%	Direktavkastningskrav -0,25%
Kommersiella fastigheter								
Storstockholm	+/-	55	-30	-9	-16	16	-20	22
Uppsala	+/-	37	-20	-4	-15	15	-10	11
Väst	+/-	55	-31	-11	-21	22	-13	14
Övrigt	+/-	51	-23	-19	-22	24	-19	20
Samhällsfastigheter								
Storstockholm	+/-	133	-74	-43	-65	67	-84	93
Uppsala	+/-	66	-27	-17	-31	32	-25	27
Väst	+/-	3	-2	-1	-1	1	-1	1
Övrigt	+/-	2	-1	-1	-1	1	-1	1

Känslighetsanalys värdeförändringar 2023

Vägt genomsnitt		Hyresintäkter +/- 5%	Långsiktig vakans +/- 3%	Fastighetskostnader +/- 5%	Kalkylränta +0,25%	Kalkylränta -0,25%	Direktavkastningskrav +0,25%	Direktavkastningskrav -0,25%
Kommersiella fastigheter								
Storstockholm	+/-	57	-31	-9	-16	17	-21	22
Uppsala	+/-	40	-19	-5	-15	16	-11	12
Väst	+/-	65	-36	-14	-25	26	-19	20
Övrigt	+/-	31	-13	-8	-10	10	-12	13
Samhällsfastigheter								
Storstockholm	+/-	138	-68	-40	-59	60	-76	84
Uppsala	+/-	71	-28	-17	-32	33	-26	29
Väst	+/-	3	-2	-1	-1	1	-1	1
Övrigt	+/-	5	-2	-2	-1	1	-1	1

Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Genovas värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen 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.

Övriga upplysningar om verkligt värde

Verkligt värde per 2024-12-31 uppgår till 8 120,8Mkr (7 679,9).

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

Fastighetsvärdet per region för 2024 är fördelat enligt följande:

Storstockholm	45%
Uppsala	29%
Väst	16%
Övrigt	9%

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 16 Pågående nyanläggningar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter redovisas som en del av bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inkluderas i marknadsvärdering. Pågående nyanläggningar per 2024-12-31 avser nya fastigheter under byggnation som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning och då omklassificeras till förvaltningsfastigheter.

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	878,0	860,5
Nybyggnation/aktiveringar	280,1	463,7
Omklassificeringar	-898,9	-158,3
Försäljningar	-	-238,8
Värdeförändringar, orealiserade	-14,1	-49,1
Utgående balans	**245,2**	**878,0**

Not 17 Projekteringsfastigheter

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Exploateringsmark	1 613,5	1 307,7
Summa	**1 613,5**	**1 307,7**

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 307,6	1 032,8
Årets anskaffning	214,8	195,7
Omklassificeringar	91,1	79,2
Summa	**1 613,5**	**1 307,7**

Not 18 Övriga materiella anläggningstillgångar

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33,8	33,3
Inköp	5,7	3,4
Utrangeringar/Avyttringar	-0,8	-2,9
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**38,7**	**33,8**
Ingående avskrivningar	-14,2	-9,7
Utrangeringar/Avyttringar	0,5	2,7
Årets avskrivningar	-3,1	-7,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16,8**	**-14,2**
Utgående redovisat värde	**21,9**	**19,6**

I övriga materiella anläggningstillgångar ingår konst med 1,9 Mkr (1,9), vilka inte skrivs av.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 19 Leasingavtal

Genova delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderättstillgångar: Tomträtter och Övrigt. I klassen "Övrigt" inkluderas koncernens leasingavtal för bilar och lokal. I tabellen nedan presenteras Genovas utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under åren 2024 och 2023.

	Nyttjanderättstillgångar			
Koncernen, Mkr	**Tomträtter**	**Övrigt**	**Totalt**	**Leasingskuld**
Ingående balans 1 jan 2023	**24,1**	**3,8**	**28,0**	**-34,3**
Tillkommande avtal	1,3	3,8	5,1	-3,7
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		-6,2	-6,2	
Avslutade avtal	-1,3	-0,2	-1,5	1,5
Omvärderingar av avtal		11,2	11,2	-11,2
Räntekostnader på leasingskulder			-	-1,5
Leasingavgifter			-	7,9
Utgående balans 31 dec 2023	**24,2**	**12,4**	**36,6**	**-41,3**
Ingående balans 1 jan 2024	**24,2**	**12,4**	**36,6**	**-41,3**
Tillkommande avtal		1,5	1,5	-2,3
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		-7,8	-7,8	1,9
Avslutade avtal		-0,3	-0,3	0,2
Omvärderingar av avtal			-	
Räntekostnader på leasingskulder			-	-1,7
Leasingavgifter			-	9,4
Utgående balans 31 dec 2024	**24,2**	**6,0**	**30,2**	**-33,7**

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året:

Koncernen, Mkr	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-7,8	-6,2
Räntekostnader på leasingskulder	-1,7	-1,5
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**-9,5**	**-7,7**

Genova redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 9,5 Mkr (7,2) för räkenskapsåret. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 3. Genova har inga korttidsleasingavtal eller leasingavtal till lågt värde.

Not 20 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 329,4	1 073,0
Aktieägartillskott	182,6	256,4
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 512,0**	**1 329,4**
Ingående nedskrivningar	-511,2	-254,8
Årets nedskrivning	-182,6	-256,4
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-693,8**	**-511,2**
Utgående redovisat värde	**818,2**	**818,2**

Sedan 31 december 2022 innehar Genova 51 procent av aktierna i Järngrinden AB. Genova har optioner på att förvärva ytterligare 25 procent av Järngrinden genom att påkalla inlösen i september 2026 och resterande 24 procent genom att påkalla inlösen i september 2028. Om ingen av dessa optioner utnyttjas kan Genova påkalla inlösen av samtliga kvarvarande aktier i september 2031.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

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

				Redovisat värde, Tkr	
Namn	**Organisationsnummer**	**Säte**	**Andelar i %**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Genova Fastigheter AB	556712-9324	Stockholm	100	13 025	13 025
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	100	–	–
Kommanditbolaget Mareld	969693-7946	Stockholm	80	–	–
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	100	–	–
Kommanditbolaget Mareld	969693-7946	Stockholm	20	–	–
Genova Retail AB	556898-0444	Stockholm	100	–	–
Genova Sunnersta AB	556864-7928	Stockholm	100	–	–
Genova Almunge AB	556893-9036	Stockholm	100	–	–
Genova Flogsta AB	556864-7944	Stockholm	100	–	–
Genova Ribby AB	559248-8190	Stockholm	100	–	–
Genova Knivsta Fastighet AB	559025-1970	Stockholm	100	–	–
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	100	–	–
Genova Tattby AB	559012-8988	Stockholm	100	–	–
Genova Björknäs AB	559012-8996	Stockholm	100	–	–
Genova Lillsätra 2 AB	556660-2743	Stockholm	100	–	–
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Holding AB	559213-0917	Stockholm	70	–	–
Genova Viby Fastighet AB	556708-3323	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Projekt AB	559386-3045	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Holding 1 AB	559386-3052	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 1 AB	559386-3060	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 2 AB	559386-3078	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 3 AB	559386-3086	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 4 AB	559386-3094	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 5 AB	559386-3102	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Holding 2 AB	559386-3110	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 6 AB	559386-2872	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 7 AB	559386-2880	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 8 AB	559386-2898	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 9 AB	559386-2906	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 10 AB	559386-2914	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Holding 3 AB	559386-2922	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 11 AB	559386-2930	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 12 AB	559386-2948	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 13 AB	559386-2955	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 14 AB	559386-2963	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 15 AB	559386-2971	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Holding 4 AB	559386-2989	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 16 AB	559386-2997	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 17 AB	559386-3003	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 18 AB	559386-3011	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 19 AB	559386-3029	Stockholm	100	–	–
Genova Viby Fastighet 20 AB	559386-3037	Stockholm	100	–	–
Genova Hold Kvarnholmen AB	559068-5276	Stockholm	100	–	–
Genova Kvarnholmen Fastighet AB	559076-3248	Stockholm	100	–	–
Genova NV 3 Holding AB	559088-4861	Stockholm	100	–	–
Genova Nytorpsvägen Fastighet AB	559088-4739	Stockholm	100	–	–
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	100	–	–
Genova Hunnerup Fastighet AB	559088-4838	Stockholm	100	–	–
Genova Odalmannen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	100	–	–
Genova Instrumentet Fastighet AB	559130-0057	Stockholm	100	–	–
Genova Fogden Fastighet AB	559130-7573	Stockholm	100	–	–
Genova Minnet Fastighet AB	559170-5040	Stockholm	100	–	–
Genova Gustavsberg 1 Fastighet AB	559170-5057	Stockholm	100	–	–

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2024-12-31	Redovisat värde, Tkr 2023-12-31
Genova Vikdalen AB	559130-0008	Stockholm	100	–	–
Genova Drevern 1 AB	559170-6139	Stockholm	100	–	–
Genova Hold 22 AB	559191-4337	Stockholm	100	–	–
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	80	–	–
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	50	–	–
Genova Hold 21 AB	559191-4311	Stockholm	100	–	–
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	20	–	–
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	50	–	–
Genova Nynäs AB	559170-6097	Stockholm	100	–	–
Genova Bergsbrunnavägen AB	559191-5516	Stockholm	100	–	–
Fastighets AB Gålö	556951-1099	Stockholm	100	–	–
Genova Ekeby Fastighet AB	559191-4345	Stockholm	100	–	–
Genova Trädgårdsmästaren AB	556637-7338	Stockholm	100	–	–
Genova Örnsberg Fastighet AB	559173-1558	Stockholm	100	–	–
Genova Duvhöken Fastighet AB	559130-7581	Stockholm	100	–	–
Genova Söderhällby Fastighet AB	559170-6089	Stockholm	100	–	–
Genova Hus Holding 1 AB	559053-5232	Stockholm	100	50	50
Korskryddan AB	559116-2499	Stockholm	100	–	–
Korsängen Mark AB	559003-9607	Stockholm	100	–	–
Kryddgården Mark AB	559017-6300	Stockholm	100	–	–
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	–	–
Nackahusen Holding AB	559053-2783	Stockholm	100	–	–
Nacka 5 AB	559006-0900	Stockholm	100	–	–
Nacka 6 AB	559006-0884	Stockholm	100	–	–
Nacka dotter 14 AB	559258-1994	Stockholm	100	–	–
Nacka 8 AB	559006-0934	Stockholm	100	–	–
Nacka 9 AB	559006-0926	Stockholm	100	–	–
Nacka 11 AB	559006-0983	Stockholm	100	–	–
Genova Handelsmannen 2 AB	559014-3805	Stockholm	100	–	–
Genova Handelsmannen Holding AB	556898-0311	Stockholm	100	–	–
Genova Handelsmannen 1 Fastighet AB	559477-5085	Stockholm	100	–	–
Genova Handelsmannen JV Holding AB	559477-8077	Stockholm	100	–	–
Genova Journalisten Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	50	–	–
Genova Runö Holding AB	556898-0303	Stockholm	100	–	–
Genova Runö AB	556867-9095	Stockholm	100	–	–
Genova Kryddgården Holding AB	559076-1523	Stockholm	100	–	–
Genova Kryddgården Fastighet AB	559076-2257	Stockholm	100	–	–
Genova Borås Holding AB	559076-1556	Stockholm	100	–	–
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	–	–
GenJärn Borås Fastighet AB	556708-2663	Stockholm	100	–	–
GenJärn Borås Fastighet 2 AB	559170-6113	Stockholm	100	–	–
Genova Mackmyra Holding AB	559130-7557	Stockholm	100	–	–
Genova Mackmyra Fastighet AB	556723-4520	Stockholm	100	–	–
SBBGenova Gåshaga Holdng AB	559191-4386	Stockholm	50	–	–
Genova Gåshaga AB	559018-9618	Stockholm	100	–	–
Greenova AB 559349-7596	559349-7596	Stockholm	50	–	–
Green Veddesta 1:29 AB	559367-4350	Stockholm	100	–	–
Greenova Veddesta AB	556488-9656	Stockholm	100	–	–
Greenova Åleviken 2 AB	556687-5208	Stockholm	100	–	–
Genova Åleviken AB	559170-5065	Stockholm	100	–	–
Genova Tibble Fastighet AB	559130-7565	Stockholm	100	–	–
Genova Byggnad Holding AB	559004-5059	Stockholm	100	50	50
Genova Sicklaön Holding AB	556898-0436	Stockholm	100	–	–
Genova Baggensfjärden Holding AB	559064-1469	Stockholm	100	–	–
Genova Knivsta 21:1 Holding AB	559118-9468	Stockholm	100	–	–

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2024-12-31	Redovisat värde, Tkr 2023-12-31
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	–	–
Knivsta Gredelby 21:1 AB	559120-3798	Stockholm	100	–	–
Knivsta Särsta 12:1 AB	556966-4450	Stockholm	100	–	–
Genova Mejerskan Fastighet AB	559130-7540	Stockholm	100	–	–
Genova Fuxen AB	556612-9259	Stockholm	100	–	–
Genova Kvarngärdet AB	556736-5951	Stockholm	100	–	–
Genova Nyproduktion AB	556848-2813	Stockholm	100	50	50
Genova Bostad Projektutveckling AB	556864-9098	Stockholm	100	–	–
Genova Projekt Holding 1 AB	556948-7282	Stockholm	100	–	–
Genova Aromatic Holding AB	556948-7431	Stockholm	100	–	–
Genova Rosendal Holding 1 AB	559100-6746	Stockholm	100	–	–
Genova Bostad AB	556759-5680	Stockholm	100	–	–
Genova 10 AB	556864-8108	Stockholm	100	–	–
Genova Projekt Holding 2 AB	559026-1912	Stockholm	100	–	–
Genova Knivsta Holding AB	559025-2986	Stockholm	100	–	–
Genova Fålhagen Holding 1 AB	559093-9624	Stockholm	100	–	–
Genova Projekt Holding 3 AB	559130-2731	Stockholm	100	–	–
Genova PLM AB	556898-0329	Stockholm	100	50	50
Genova PMA Spain SL		Palma	100	–	–
Genova PLM 2 AB	559076-1515	Stockholm	100	62	62
Genova Can Olivier SL		Palma	100	–	–
Genova Fast 43 AB	559220-2237	Stockholm	100	50	50
Genova Parkering & Service AB	559003-4137	Stockholm	100	50	50
Genova Hold 24 AB	559191-4378	Stockholm	100	50	50
Genova Luthagen AB	556864-7936	Stockholm	100	–	–
Genova Storvreta AB	556864-7951	Stockholm	100	–	–
Genova Brynjan AB	559129-9895	Stockholm	100	–	–
Genova Rivan AB	559088-4135	Stockholm	100	–	–
Genova NV3 AB	559088-4119	Stockholm	100	–	–
Genova Nickeln Fastighet AB	559089-0066	Stockholm	100	–	–
Genova Jungfrun 4 AB	559191-4188	Stockholm	100	–	–
Genova Elverket 1 AB	559191-4287	Stockholm	100	–	–
Genova Drevern 2 AB	559219-9441	Stockholm	100	–	–
Genova Jungfrun 2 AB	559004-1785	Stockholm	100	–	–
Genova Baggensfjärden Fastighet AB	556898-0121	Stockholm	100	–	–
Genova Jungfrun 3 AB	556993-3434	Stockholm	100	–	–
Genova Segersta Fastighet AB	556898-0105	Stockholm	100	–	–
Genova Häraden AB	559212-1700	Stockholm	100	–	–
Genova 14 AB	556948-7274	Stockholm	100	208 330	208 330
Genova 99 AB	559204-9406	Stockholm	100	-	–
Genova 98 AB	559204-9422	Stockholm	100	-	–
Järngrinden AB	556645-7221	Borås	51	596 437	596 437
Järngrinden Fastighets AB	556872-7860	Borås	100	–	–
Järngrinden Vind 1 AB	556751-1513	Borås	100	–	–
Depå Viared i Borås AB	556740-0899	Borås	100	–	–
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50	–	–
Breared Projektutveckling 1 AB	559038-7550	Svenljunga	50	–	–
Lilla Bro i Borås Fastighet AB	556821-3689	Borås	100	–	–
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	–	–
Pallastornet Fastighets AB	556982-1134	Borås	50	–	–
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	–	–
GenJärn Borås Fastighet AB	556708-2663	Stockholm	50	–	–

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2024-12-31	Redovisat värde, Tkr 2023-12-31
GenJärn Borås Fastighet 2 AB	559170-6113	Stockholm	50	–	–
Hästhoven i Borås AB	559018-6432	Borås	100	–	–
Härryda Kullhöna 1:509 KB	969688-2977	Göteborg	100	–	–
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	–	–
JärnSpiran Fastighetsutveckling AB	559170-2484	Borås	50	–	–
Rundgången Fastighet AB	556745-0332	Borås	96	–	–
Järngrinden Fastighets Holding AB	559383-3253	Borås	96	–	–
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	559389-0485	Borås	96	–	–
Fastighets AB Målerifabriken	556941-1886	Göteborg	96	–	–
Fastighets AB Överås	556292-0750	Göteborg	96	–	–
Fastighets AB Elfabriken	556963-1863	Göteborg	96	–	–
Fastighets AB Sandfabriken	556775-3271	Härryda	96	–	–
Järngrinden Fastighets Holding 2 AB	559389-0477	Borås	96	–	–
Fastighets AB Träfabriken	556932-6381	Göteborg	96	–	–
Fastighets AB Trollfabriken	556946-0016	Härryda	96	–	–
Orgelfabriken Fastighets AB	556867-6067	Härryda	96	–	–
Järngrinden Skruven AB	559446-9370	Borås	96	–	–
Byttorpshörn 2 AB	556759-1697	Borås	96	–	–
Fjädern i Borås AB	556796-2799	Borås	96	–	–
Rotorn Fastigheter AB	559393-3285	Göteborg	96	–	–
Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB	559402-9588	Borås	96	–	–
Vindspelet 6 i Borås AB	556829-8433	Borås	96	–	–
Järngrinden Projektutveckling AB	556655-9281	Borås	100	–	–
J.G Fastighets AB	556655-7541	Borås	100	–	–
Projekthus 55 AB	556973-5581	Borås	96	–	–
Asklanda 2:178 Fastighets AB	559360-4290	Borås	96	–	–
Projekthus 70 AB	559346-1683	Borås	96	–	–
Fastighetsbolaget Bollebygd M AB	559207-9155	Bollebygd	96	–	–
Sjöbolängan i Borås AB	559311-2120	Borås	96	–	–
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	48	–	–
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Borås	96	–	–
Tegelbrukstäppet AB	559033-6433	Borås	48	–	–
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Borås	100	–	–
Braconierska villan AB	559070-2147	Borås	100	–	–
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Borås	100	–	–
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	–	–
Projekthus Funningen AB	559282-8940	Borås	50	–	–
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150-9848	Borås	91	–	–
Mölndalstappen AB	559049-6146	Göteborg	91	–	–
Varbergsponden AB	559264-2150	Göteborg	73	–	–
Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB	559374-7834	Borås	96	–	–
Nufast AB	556263-6125	Mark	96	–	–
Hagtornen 10 i Borås AB	556992-0829	Borås	96	–	–
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Svenljunga	48	–	–
Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB	559392-4631	Borås	96	–	–
Laustea Intressenter AB	559396-6178	Stockholm	78	–	–
Laustea AB	559371-9932	Stockholm	39	–	–
Laustea Fastighets AB	559383-5761	Stockholm	39	–	–
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Sotenäs	50	–	–
JLB Produktion AB	559374-6851	Borås	50	–	–

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr 2024-12-31	2023-12-31
JLB Fastigheter 1 AB	559364-9238	Borås	50	–	–
JLB Logistikhus 11 AB	559368-6123	Borås	25	–	–
Jönköping Logistic Park AB	559382-8717	Borås	25	–	–
JLB Logistikhus 11 AB	559368-6123	Borås	25	-	–
Summa anskaffningsvärde i moderföretaget				**818 203**	**818 203**

Not 21 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Redovisat värde och resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag framgår nedan.
Koncernen äger aktier i 15 joint ventures och intresseföretag som redovisas som andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	569,5	556,1
Förvärv av andelar	102,4	-
Avyttring av andelar	-22,7	-9,0
Aktieägartillskott	6,0	28,9
Andel av årets resultat	46,3	-6,4
Utgående redovisat värde	**701,4**	**569,5**

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde 2024-12-31	2023-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	60,8	58,7
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	112,3	112,7
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	139,3	94,2
Greenova AB	559349-7596	Stockholm	50	6,2	6,2
Genova Journalisten Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	50	106,1	-
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	136,4	134,6
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	4,4	4,4
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	12,6	12,6
Tegelbrukstäppet AB	559033-6433	Borås	48	31,2	31,2
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50	2,0	2,1
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Svenljunga	48	23,5	23,5
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	48	3,3	25,7
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	1,7	3,4
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Sotenäs	50	35,4	7,6
Laustea AB	559371-9932	Stockholm	39	26,4	52,3
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Göteborg	-	-	0,1
CFJ Kontraktsbolag AB	559144-5027	Borås	-	-	0,3
				701,4	**569,5**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Resultat från andelarna 2024-12-31	2023-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
Genova Fastator Holding AB	559017-4057	Stockholm	50	-	-21,3
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	2,1	-10,7
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	-0,4	-0,9
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	0,6	0,5
Greenova AB	559349-7596	Stockholm	50	0,0	-4,5
Genova Journalisten Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	50	4,1	-
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	1,8	-0,5
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	E/T	E/T
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	-0,1	1,7
Tegelbrukstäppet AB	559033-6433	Borås	48	0,0	0,0
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50	-0,1	-0,5
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Svenljunga	48	-0,4	-0,2
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	48	0,2	22,5
AB Kvarteret Ankan 1	559282-9187	Helsingborg	32	-	-1,7
AB Kvarteret Ankan 2	559282-9179	Helsingborg	32	-	0,0
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	-2,0	-0,5
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Borås	50	-	0,0
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Göteborg	33	-	0,0
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Sotenäs	50	27,8	0,1
Laustea AB	559371-9932	Stockholm	39	12,6	-0,2
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Göteborg	33	0,0	0,0
CFJ Kontraktsbolag AB	559144-5027	Borås	50	-0,1	0,0
				46,3	**-16,4**

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag och joint ventures

	SBB Genova Gåshaga		SBB Genova Nackahusen		Genova NREP		Pallas 1	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Anläggningstillgångar	401,4	400,3	486,0	461,9	750,5	-	512,0	453,1
Omsättningstillgångar	6,0	6,9	5,3	4,3	6,3	-	16,4	84,1
Avsättningar	17,8	15,6	24,8	24,8	19,9	-	1,9	3,6
Långfristiga skulder	110,0	110,0	213,6	240,0	621,0	-	249,9	249,9
Kortfristiga skulder	55,0	56,2	5,4	42,3	5,6	-	49,1	49,6
Nettotillgångar	224,6	225,4	247,6	159,2	110,3	-	227,5	234,1
Ägarandel	50%	50%	50%	50%	50%	-	50%	50%
Koncernens andel av nettotillgångar	**112,3**	**112,7**	**123,8**	**79,6**	**55,1**	**-**	**113,8**	**117,1**

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag och joint ventures

	SBB Genova Gåshaga		SBB Genova Nackahusen		Genova NREP		Pallas 1	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Intäkter	9,5	8,6	2,2	1,9	19,1	-	35,6	35,6
Rörelseresultat	8,1	6,8	1,4	1,0	26,9	-	10,0	22,6
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-7,8	-7,6	0,0	0,1	-15,2	-	-12,2	-24,8
Skatt	-1,2	-1,0	-0,2	-0,2	-3,4	-	-0,9	-0,9
Årets resultat (100 %)	**-0,8**	**-1,7**	**1,2**	**0,9**	**8,3**	**-**	**-3,1**	**-3,1**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 22 Koncernmellanhavanden

Fordringar Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 795,7	1 886,3
Årets förändring	708,2	-90,6
Vid årets slut	**2 503,9**	**1 795,7**

Skulder Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	629,7	355,9
Årets förändring	605,0	273,8
Vid årets slut	**1 234,7**	**629,7**

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	298,1	301,1
Tillkommande poster	10,6	17,8
Avgående poster	-50,0	-20,8
Summa långfristiga fordringar vid årets slut	**258,7**	**298,1**

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Reversfordran	193,6	235,9
Övrig långfristig fordran	58,7	57,2
Investeringar åt hyresgäster, periodiseras över kontraktets löptid	0,4	1,6
Långfristiga värdepappersinnehav	6,0	2,0
Hyresdeposition	-	1,5
Summa långfristiga fordringar	**258,7**	**298,1**

Under 2024 erhölls det första bygglovet i projektet Viby, vilket innebar att hälften av en reversfordran om 88,9 Mkr förföll till betalning under 2024. Resterande 50 procent förfaller till betalning fem år efter detta datum. En reversfordran om 112,2 Mkr avser avyttringen av fastigheten i Gåshaga till ett med SBB gemensamägt joint venture. Den reversen förfaller till betalning vid lagakraftvunnen detaljplan.

Not 24 Hyresfordringar och Kundfordringar

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
- Ej förfallna	12,6	12,5
Förfallna sedan:		
- Mindre än två månader	0,2	0,1
- Mer än två men mindre än sex månader	1,9	1,2
- Mer än sex månader men mindre än 12 månader	3,4	2,9
- Mer än 12 månader	2,3	4,3
Reserv förväntade kreditförluster	-0,8	-2,8
Utgående redovisat värde	**19,6**	**18,2**

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Fordringar utgörs i huvudsak av hyres- och kundfordringar för vilka koncernen 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. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen 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.

Not 25 Övriga fordringar

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	103,5	186,5
Tillkommmande poster	21,0	390,3
Avgående poster	-19,6	-473,3
Summa övriga fordringar vid årets slut	**104,9**	**103,5**

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar i samband med fastighetstransaktioner	-	14,0
Fordran på joint ventures	51,3	51,9
Fordran hyresgäster avseende anpassningar	10,0	13,8
Övriga fordringar på hyresgäster	3,8	3,8
Mervärdesskatterelaterade fordringar	11,1	9,2
Skatterelaterade fordringar	27,6	8,4
Övriga fordringar	1,2	2,4
Utgående redovisat värde	**104,9**	**103,5**

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fordran på bolag i koncernen redovisade som joint ventures	4,1	4,5
Summa övriga fordringar vid årets slut	**4,1**	**4,5**

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader avseende drift och administration	65,6	24,7
Förutbetalda finansiella kostnader	21,9	27,3
Upplupna ränteintäkter	22,4	21,5
Övrigt	-	0,7
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**109,8**	**74,2**

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda finansiella kostnader	1,3	0,5
Övrigt	3,4	0,7
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**4,6**	**1,2**

Not 27 Likvida medel

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	151,9	284,5

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	22,7	11,3

Not 28 Eget kapital och substansvärde

Aktiekapitalet i moderföretaget Genova Property Group AB uppgår till 54,7 Mkr (54,7) och fördelar sig på 45 613 329 stamaktier. Aktierna har ett kvotvärde på 1,20 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Aktiekapitalets utveckling	Antal aktier	Kvotvärde/ Aktie, kr	Aktiekapital, kr
Stamaktier			
Ingående balans 2023	**41 976 966**	**1,20**	**50 372 359**
Indragning	-		-
Fondemission	-		-
Nyemission	3 636 363		4 363 636
Utgående balans 2023	**45 613 329**	**1,20**	**54 735 995**
Indragning	-		-
Fondemission	-		-
Nyemission	-		-
Utgående balans 2024	**45 613 329**	**1,20**	**54 735 995**
Summa aktiekapital	**45 613 329**		**54 735 995**

Per 31 december 2024 innehade bolaget 600 000 aktier i eget förvar.

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Beräkningen av resultatet per stamaktie för 2024 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 124,4 Mkr (-450,8). Resultat per hybridobligation har beräknats utifrån utdelning till hybridobligationer om 69,7 Mkr fördelat på antalet hybridobligationer vid respektive utdelningstillfälle. Resterande del av årets resultat, 54,7 Mkr, har fördelats på genomsnittligt antal utestående stamaktier 45 613 329 .

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	124,4	-450,8
Resultat per stamaktie, kronor	1,92	-11,73
Resultat per hybridobligation, kronor	0,13	0,10

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 29 Upplåning från kreditinstitut

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga		
Förfaller till betalning mellan 1 och 2 år:		
Banklån	1 018,0	1 751,0
Förfaller till betalning mellan 2 och 5 år:		
Banklån	2 206,0	2 838,8
Förfaller till betalning om över 5 år:		
Banklån	8,9	-
	3 232,9	**4 589,8**
Kortfristiga		
Banklån	1 933,9	1 177,6
	1 933,9	**1 177,6**
Summa upplåning	**5 166,8**	**5 767,4**

Koncernens totala upplåning från kreditinstitut per den 31 december 2024 är hänförlig till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Genova uppfyller samtliga lånevillkor per den 31 december 2024.

Under 2024 uppgick nettoupplåningen till -502,2 Mkr (719,0). I anslutning till upplåningen betalas en uppläggningsavgift, vilken periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 5,0 procent (5,8) exklusive byggnadskreditiv per den 31 december 2024 med en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,6 år (2,4).

Moderbolagets skulder till kreditinstitut förfaller inom 1-2 år.

Not 30 Obligationslån

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Emitterat obligationslån	1 200,0	500,0
Avgifter att periodisera under lånets löptid	-13,8	-7,5
Summa obligationslån	**1186,2**	**492,5**

Obligationslån avser ett lån som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Mkr	Emitterat belopp	Ränta	Utestående belopp	Förfall/Inlösen
2023	650,0	Stibor 3 mån +5,95	650,0	November 2026
2024	550,0	Stibor 3 mån +4,15	550,0	November 2027

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 31 Kredit- och ränteförfallostruktur

Räntеförfallostruktur per 31 december 2024

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta[1], %	Andel, %
2025	2 885	8,29	46
2026	600	2,52	9
2027	14	3,28	0
2028	1 050	2,38	17
2029	680	2,65	11
2030	800	2,43	13
2031	300	2,25	5
>2031	-	-	-
Totalt	**6 329**	**5,12**	**100**
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	5 692	4,98	-

1) I snitträntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen samt den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal. Här ingår även obligationslån om 650 Mkr med kreditmarginal 5,95 procent respektive 550 Mkr med kreditmarginal 4,15 procent.

Kreditörfallostruktur per 31 december 2024

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2025	1 827	1 827	-
2026	1 758	1 621	137
2027	1 310	940	370
2028	1 583	1 233	350
2029	698	698	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
>2031	11	11	-
Totalt	**7 186**	**6 329**	**857**
Varav byggnadskreditiv	944	637	307

Övriga finansiella instrument	Emissionsdatum	Förfallo-datum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %	Konverterings-kurs, kr/aktie
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05[1]	256 250 000	Stibor 3M	6,75	9,29	-
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04[1]	300 000 000	Stibor 3M	5,50	8,04	-
Konvertibler	2024-03-19	2029-03-19	200 000 000	Fast ränta	-	6,75	48,10

Räntеförfallostruktur per 31 december 2023

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta[1], %	Andel, %
2024	3 602	8,53	57
2025	500	2,50	8
2026	600	2,52	10
2027	522	4,50	8
2028	1 050	2,38	17
2029	0	0,00	0
2030	0	0,00	0
2031	0	0,00	0
>2031	0	0,00	0
Totalt	**6 274**	**6,11**	**100**
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	5 296	5,78	-

1) I snitträntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen samt den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal. Här ingår även obligationslån om 500 Mkr med kreditmarginal 5,95 procent.

Kreditörfallostruktur per 31 december 2023

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2024	1 076	1 076	0
2025	1 751	1 751	0
2026	1 634	1 634	0
2027	1 813	1 813	0
2028	251	0	251
2029	0	0	0
2030	0	0	0
2031	0	0	0
>2031	0	0	0
Totalt	**6 525**	**6 274**	**251**
Varav byggnadskreditiv	1 244	978	266

Övriga finansiella instrument	Emissionsdatum	Förfallo-datum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05[1]	800 000 000	Stibor 3M	6,75	10,78

1) First Call Date

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Not 32 Övriga långfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Reversskulder	-47,7	62,4
Hyresdepositioner	-2,2	3,2
Summa övriga långfristiga skulder	**-49,9**	**65,6**

Not 33 Övriga skulder

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning pågående projekt	2,3	2,6
Reversskuld	8,3	43,6
Skulder i samband med fastighets-transaktioner	0,1	12,9
Mervärdeskatt	164,8	-2,5
Skulder till aktieägare utan bestämmande inflytande	1,1	1,0
Personalrelaterade skulder	2,4	2,2
Förskott från kunder	4,9	6,6
Övrigt	5,1	2,8
Summa övriga skulder	**189,0**	**69,1**

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Personalrelaterade skulder	0,3	0,9
Mervärdeskatt	0,1	1,3
Övrigt	-	0,7
Summa övriga skulder	**0,4**	**2,9**

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	66,8	62,0
Upplupna kostnader avseende drift och administration	18,6	12,2
Upplupna semesterlöner	5,2	5,2
Upplupna kostnader pågående projekt	11,1	8,8
Upplupna räntor	18,0	39,3
Summa upplupna kostnader och förut-betalda intäkter	**119,7**	**127,5**

Moderbolaget, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader avseende drift och administration	0,3	-
Personalrelaterade skulder	0,9	0,5
Upplupna räntor	13,2	16,6
Summa upplupna kostnader och förut-betalda intäkter	**14,4**	**17,1**

Not 35 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning. Se not 29 för beskrivning av koncernens upplåning.

Koncernen, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	4 865,5	5 334,4
Summa övriga långfristiga skulder	**4 865,5**	**5 334,4**

Pantsatta aktier i koncernen uppgår till 1 524,7 Mkr (1 513,2).

Eventualförpliktelser

Koncernen har ställt ut borgensåtagande för andra företag uppgående till 1 084,3 Mkr (739,7). Vidare har koncernen ställt ut garantier för 6,7 Mkr (6,7).

Moderföretaget

Moderföretaget har borgensåtaganden för koncernbolag uppgående till 4 446,3 Mkr (4 958,1) och för övriga företag 968,0 Mkr (608,0), totalt 5 414,3 Mkr (5 566,1). Pantsatta aktier uppgår till 597,8 Mkr (597,8).

Not 36 Transaktioner med närstående

Konsultavtal med Cedest AB

Genova Bostad Projektutveckling AB ingick den 16 oktober 2016 ett konsultavtal med det av Henrik Raspe helägda bolaget Cedest AB. Enligt konsultavtalet ska Cedest AB tillhandahålla tjänster inom bland annat projektutveckling och marknadsföring. Total ersättning under 2024 uppgår till 3,0 Mkr (2,6) exklusive mervärdesskatt. Från och med den 1 januari 2025 är Henrik Raspe anställd i Genova Bostad Projektutveckling AB och avtalet med Cedest AB har upphört att gälla.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Transaktioner med Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Genova har under 2024 anlitat Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB, där styrelsens ordförande Mikael Borg är partner, för rådgivning i samband med emission av obligationer samt för löpande frågor. Totalt fakturerad och utbetald ersättning under 2024 uppgår till 4,3 Mkr (2,7) exklusive mervärdesskatt.

Ersättning till ledande befattningshavare
Ersättning till ledande befattningshavare under 2024 framgår av not 10.

Inga inköp har gjorts eller ersättningar utbetalts till bolag ägda via joint ventures.

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässig grund.

Not 37 Händelser efter balansdagen

- Efter årets utgång frånträddes det sista bostadskvarteret i Norrtälje till ett joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Fastighetsvärdet vid frånträdet uppgick till 550 Mkr.
- I januari tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan för utveckling av en grundskola F-9 i Projekt Viby i Upplands- Bro.
- Järngrinden har färdigställt och frånträtt Apoteas nya centrallager i Varberg till Swiss Life. Projektet och den genomförda avyttringen medförde ett positivt resultat om 40 Mkr.
- Järngrinden har efter årets utgång avyttrat en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 84 Mkr med ett hyresvärde om 7 Mkr.
- I februari har Anna Molén, chef Stadsutveckling och del av Genovas ledningsgrupp, sagt upp sig och kommer att avsluta sin anställning under våren.
- I mars emitterades gröna obligationer om 650 Mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 430 räntepunkter och med förfall i juli 2028.
- Vidare meddelade Genova att återköp av utestående obligationer motsvarande ett nominellt belopp om 471,25 Mkr kommer ske, villkorat av att emissionen av de nya obligationerna genomförs. Samtliga utestående obligationer kommer att förtidsinlösas den 16 maj 2025.
- I mars avyttrades två fastigheter med byggrätter om cirka 15 400 kvm ljus BTA i Stockholm för 323 Mkr. Bokfört värde för fastigheterna uppgick per 31 december 2024 till 303 Mkr.

Not 38 Förslag till vinstdisposition

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

Balanserad vinst	123 555 512
Årets förlust	-81 580 014
	41 975 498
Disponeras på följande sätt:	
Utdelning till aktieägare (0,88 kr per aktie)	39 611 730
I ny räkning överförs	2 363 768
	41 975 498

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 31 mars 2025

Mikael Borg
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Micael Bile
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2025

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Property Group AB (publ), org nr 556864 8116

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Genova Property Group AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 14-15, 42-57 och 73-117.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter är en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning och uppgick den 31 december 2024 till 8 121 Mkr, vilket utgör 70 % av koncernens totala tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde som baseras på externa värderingar. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet, genom användning av kassaflödesmetoden som baseras på antaganden och bedömningar av framtida hyresintäkter, driftskostnader och investeringar samt diskonteringsränta och avkastningskrav. Avkastningskraven är specifika per fastighet och bestäms genom analys av genomförda transaktioner samt fastighetens marknadsposition.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För beskrivning av bolagets värderingsprinciper för förvaltningsfastigheter se not 2 Redovisningsprinciper samt noterna 4 och 15.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat bl.a. följande granskningsåtgärder.

Vi har utvärderat processen för framtagande av fastighetsspecifik finansiell information och då också utvärderat objektivitet och kompetens hos de av bolaget anlitade externa värderingsföretagen.

Vi har vidare granskat indata och beräkningar i den externa värderingsmodellen för ett urval av fastigheter och med stöd av våra värderingsspecialister granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-13, 16-41, 58-72 och 123-131. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Genova Property Group AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Genova Property Group AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Genova Property Group AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Genova Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 2 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 2011.

Stockholm den 31 mars 2025
Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

GRI Index

Uttalande om användning
Genova har rapporterat informationen som citeras i det här GRI-indexet för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31 med referens till GRI Standards och enligt GRI 1 Foundation 2021.

GRI Standard	Redogörelse	Sidnummer	Kommentar
GRI 2: Standardredogörelser 2021	2-1 Organisatoriska detaljer	10–11, 59, 84	
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	124	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkter	124	
	2-4 Omräkningar från tidigare redovisningar	37, 124, 126	Omräkning av klimat och energi för 2023. Redovisas specifikt.
	2-5 Extern granskning	124	Genova genomför inte extern granskning av hållbarhetsrapporten.
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	10–11, 16–17, 128	
	2-7 Medarbetare	48, 126	
	2-8 Arbetare som inte är anställda	126	
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	35, 59–71	
	2-27 Efterlevnad av lagar och regler	127	
	2-28 Medlemskap i organisationer	37, 39–40	
	2-29 Förhållningssätt till intressentengagemang	128	
	2-30 Kollektivavtal	40	
GRI 3: Materiella områden 2021	3-1 Process för att fastställa materiella områden	128	
	3-2 Lista av materiella områden	128	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	127	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Organisationens energiförbrukning	124	
	302-3 Energiintensitet	124	Uppdaterad metod. Innefattar nu fastighetsenergi per kvm.
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-3 Vattenuttag	124	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	125	
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	125	
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	125	
	305-4 Intensitet av växthusgasutsläpp	126	
GRI 306: Avfall 2020	306-3 Genererat avfall	126	Uppdaterad metod. Omfattar avfall i förvaltning.
GRI 404: Utbildning 2016	404-3 Procentandel av medarbetare som fått regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	126	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	126	
GRI 406: Diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder	126	
GRI 418: Kundintegritet 2016	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata	127	

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Hållbarhetsnoter

Om hållbarhetsredovisningen

Genova omfattas av lagen om icke-finansiell information och har valt att utforma rapporten med referens till GRI:s Standards. Denna hållbarhetsrapport inkluderar hela koncernen för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31. Nytt för 2024 är att dotterföretaget Järngrinden inkluderas helt i rapporteringen. Hållbarhetsdata presenterad i rapporteringen är insamlad från entreprenörer, leverantörer, mätare i fastigheterna, fakturor för inköp eller hämtade från interna HR-system och undergår inte extern granskning.

Under 2025 kommer vi att fortsätta utveckla och systematisera vår datainsamling för att säkerställa högre kvalitet och ökad tillförlitlighet.

För frågor rörande denna hållbarhetsrapport, vänligen kontakta:

Anna Barosen
Hållbarhetschef
anna.barosen@genova.se

Miljödata

302-1 Organisationens energiförbrukning

Energiförbrukning (MWh)	2024	2023 reviderat[1]	2023 tidigare rapporterat
Stationär förbränning	247	323	244
varav förnyelsebart	*0*	*0*	*0*
varav icke-förnyelsebart	*247*	*323*	*244*
Elektricitet	13 776	12 680	2 552
Fjärrvärme	28 402	29 186	23 252
Fjärrkyla	169	140	7
Totalt	**42 594**	**42 329**	**26 055**

Inkluderar all Energi som Genova köper in, och innefattar delvis energi till hyresgästernas verksamhet.

1) Revidering för fullständig inkludering av dotterföretaget Järngrinden och förbättrad datakvalitet i samband med justering av klimatbasår.

302-3 Energiintensitet i fastighetsbeståndet

Energiintensitet fastighetsenergi ($kWh/m2A_{temp}$)	2024	2023[1]
Energiintensitet fastighetsenergi - hela beståndet	116	122
Bostadsfastigheter	*111*	*190*
Samhällsfastigheter	*142*	*136*
Kommersiellt	*108*	*113*

Fastigheter inkluderas i rapporteringen när de varit i drift och i Genovas ägo ett fullständigt kalenderår. Datatäckning för rapporterad energiintensitet är 75 procent av beståndet, och förbättras kontinuerligt med utökad mätning och tillgång till data där hyresgäster kontrollerar energiförsörjningen.

1) Tidigare rapporterades energiintensitet endast utifrån Genovas egna energiköp. Detta ersätts från och med i år med nyckeltal gällande fastighetsenergi, jämförelsetal för 2023 gällande energiintensitet avviker därför från tidigare rapporterat.

Egenproducerad energi

Egenproducerad energi (MWh)	2024	2023
Solenergi på fastigheterna	35	28
Vindkraft	776	0
Totalt	**811**	**28**

303-3 Vattenuttag

Vattenuttag (megaliter)	2024	2023[1]	2023 tidigare rapporterat
Vattenuttag	172	150	133
varav ytvatten	*0*	*0*	*0*
varav grundvatten	*0*	*0*	*0*
varav sjövatten	*0*	*0*	*0*
varav producerat vatten	*0*	*0*	*0*
varav kommunalt vatten	*172*	*150*	*133*
varav vattenuttag från områden med vattenstress[2]	*0*	*0*	*0*
Totalt	**172**	**150**	**133**

1) Revidering av 2023 för fullständning inkludering av dotterföretaget Järngrinden.

2) Genova äger inga fastigheter i områden där färskvattentillgången inte är tillräcklig för samhällets behov.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp
305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp
305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp

Utsläpp av växthusgaser (tCO_2e)	2024	2023 reviderat basår	2023 tidigare rapporterat[1]
Scope 1			
Direktförbränning av olja och gas	71	93	65
Köldmedieutsläpp	0	0	ej rapporterat
Tjänstebilar	7	23	17
Totalt Scope 1	**78**	**116**	**82**
Scope 2			
Marknadsbaserad metod	2 055	2 195	1 438
Platsbaserad metod[2]	2 688	2 897	1 500
totalt Scope 1+2 marknadsbaserat	**2 133**	**2 311**	**1 520**
totalt Scope 1+2 platsbaserat	**2 766**	**3 013**	**1 582**
Scope 3			
1. Inköpta varor och tjänster[3]	975	998	94
2. Kaptialvaror[4]	16 890	18 118	ej rapporterat
3. Bränsle och energirelaterade aktiviteter	376	357	198
6. Tjänsteresor	27	39	68
7. Pendlingsresor	43	43	ej rapporterat
8. Hyrd tillgång uppströms	1	2	ej rapporterat
11. Användning av sålda produkter[5]	492	706	ej rapporterat
13. Uthyrd tillgång nedströms[6]	1 717	1 663	547
Totalt Scope 3	**20 521**	**21 927**	**907**
Totalt Scope 1+2+3 marknadsbaserat	**22 654**	**24 238**	**2 427**
Totalt Scope 1+2+3 platsbaserat	**23 287**	**24 940**	**2 488**

Beräkning av växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet, med operationell kontroll-approach. Fastigheter upptas i klimatbokslutet när de varit i drift och i Genovas ägo ett fullständigt kalenderår. I de fall där fastigheter delägs med aktör utanför koncernen inkluderas fastigheten baserat på ägarandel.

1) Revidering för fullständig inkludering av dotterföretaget Järngrinden och utökad rapportering av kategori 3.1, 3.2, 3.7, 3.8 och 3.11.

2) Fjärrvärmeutsläpp per nät enligt energiföretagens sammanställning, nordisk elmix enligt IVL (75 gCO2e/kWh i Scope 2).

3) Utsläpp från löpande inköp utifrån spend-analys, emissionsfaktorer enligt upphandlingsmyndighetens nyckeltal för miljöspendanalys.

4) Utsläpp från nyproduktion av fastigheter där Genova är projektutvecklare eller första ägare. Omfattar LCA-skede A1-A5.

5) Driftskede (LCA-skede B6) från såld nyproduktion.

6) Omfattar klimatavtryck från hyresgästenergi, vattenanvändning och hyresgästernas avfall.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

305 4 Intenstitet av växthusgasutsläpp

Intensitet utsläpp av växthusgaser[1]	2024	2023 reviderat basår
Utsläppsintensitet (Scope 1+2+3) ($kgCO_2e$ per m^2A_{temp})	5,7	6,3
Utsläppsintensitet (Scope 1+2) (kg CO_2e per omsatt MSEK)[2]	4 230	4 594

1) Inkluderar Scope 1 och Scope 2 marknadsbaserat.

2) Avser hyresomsättning.

306 3 Genererat avfall

Genererat avfall (ton)[1]	2024	2023
Icke-farligt avfall	1 062	759
Farligt avfall	0	0
Totalt	**1 062**	**759**

1) Inkluderar avfall som hämtas i fastigheterna, där Genova har rådighet över avfallshanteringen.

Social data

404-3 Procentandel av medarbetare som fått regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling

Anställningskategori	2024	2023
Ledningsgruppen, %	100	83
Anställda, %	100	83
Totalt	**100**	**83**

405-1 Mångfald inom styrelse, ledningsgrupp och bland anställda

Anställningskategori	Kvinnor	Män	<30	30-50	>50
Styrelse, %	50	50	0	50	50
Ledningsgrupp, %	20	80	0	60	40
Anställda, %	52	48	16	57	27
Totalt, %	**49**	**51**	**8**	**66**	**26**

406 1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder

Anställningskategori	2024	2023
Totalt antal fall av diskriminering, trakassarier och kränkade särbehandling	0	0
varav fall som granskats av organisationen	-	-
varav fall där åtgärdsplan genomförs	-	-
varav fall där åtgärdsplan har genomförts	-	-
varav fall som inte längre är föremål för åtgärder	-	-

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Styrningsdata

2-27 Efterlevnad av lagar och regler

Bristande efterlevnad	2024	2023
Totalt antal betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar under rapporteringsperioden	0	0
varav fall för vilka böter ådragits;	-	-
varav fall för vilka icke-monetära sanktioner ådragits;	-	-
Totala antalet och det monetära värdet av böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som betalats under rapportperioden	0	0
varav böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffade under den aktuella rapporteringsperioden;	-	-
varav böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffat under tidigare rapporteringsperioder;	-	-

205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

Korruptionsfall	2024	2023
Totalt antal fall av korruption	0	0
Total antal bekräftade incidenter där medarbetare avskedades eller blev diciplinerade på grund av korruption	0	0
Totalt antal bekräftade incidenter där kontrakt med affärsparnters avslutades eller inte förnyades på grund av överträdelser relaterat till korrruption	0	0
Offentliga rättsfall angående korruption som väckts mot organisationen eller dess anställda under rapporteringsperioden	0	0

418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata

Klagomål och dataförluster rörande kundintegritet	2024	2023
Totalt antal dokumenterade klagomål som mottagits rörande brott mot kundintegritet	0	0
varav klagomål mottagna av utomstående parter och dokumenterade av organisationen	-	-
varav klagomål från reglerande organ	-	-
Totalt antal identiferade läckage eller förluster av kunddata	0	0

Hållbarhetsrisker

Genova har tillsammans med en extern part genomfört en analys av hållbarhetsrisker som komplement till identifierade affärsrisker. Analysen omfattar områden som mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, antikorruption och styrning i hela värdekedjan samt hur dessa risker påverkar Genova finansiellt, legalt och anseendemässigt. Den bygger på verksamhets- och branschspecifika risker samt internationella riskrapporter och verktyg. Riskerna har rankats utifrån påverkan och sannolikhet för att bedöma deras allvarlighet. Resultatet har integrerats i vår övergripande riskanalys, se sidorna 50–55 i avsnittet Risker och riskhantering. Under 2024 inledde Genova arbetet med att genomföra en dubbelväsentlighetsanalys som del i arbetet att förbereda bolaget inför utökad hållbarhetsrapportering. Arbetet kommer slutföras under 2025.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

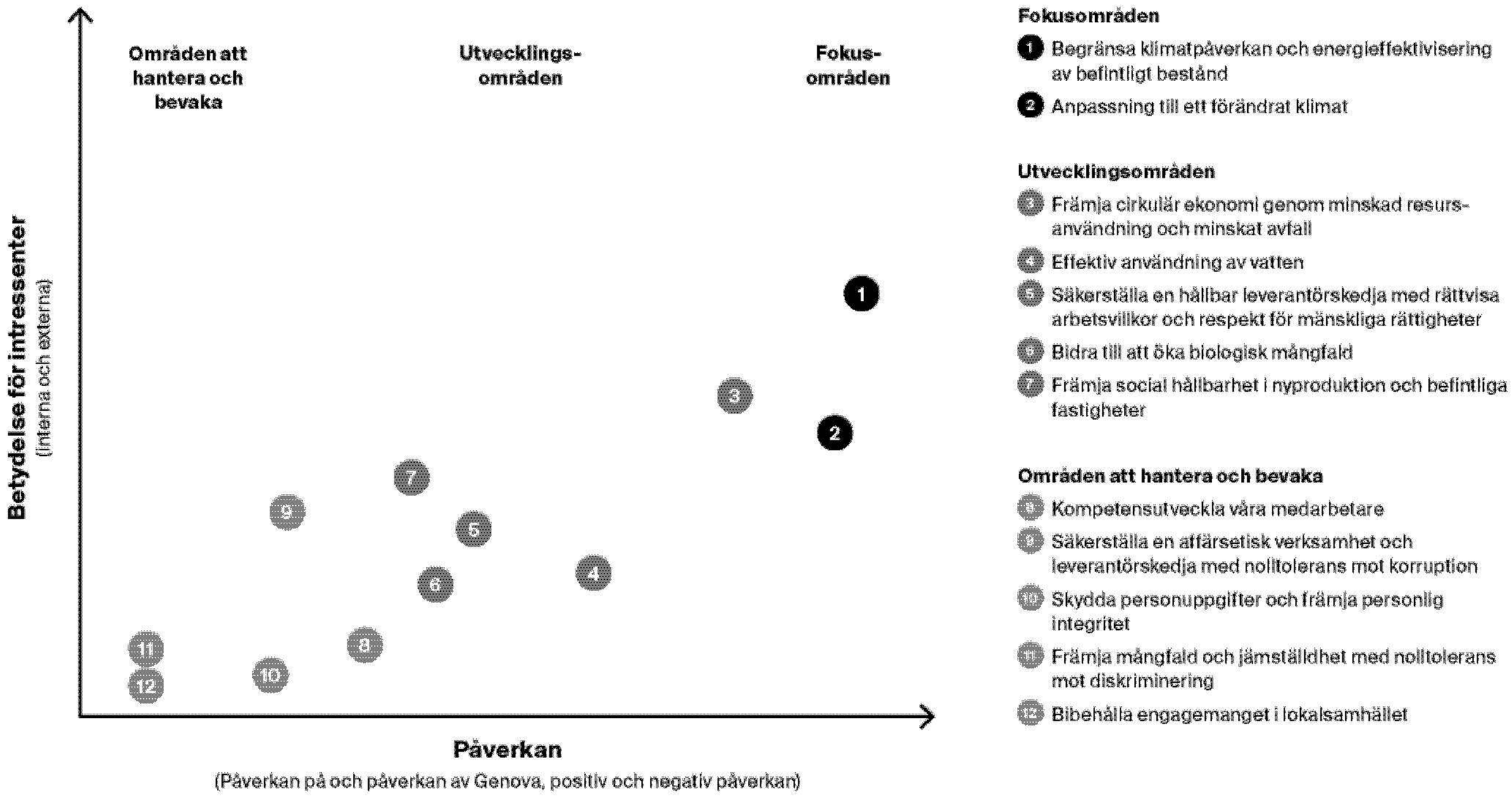
Väsentlighetsanalys

Under 2024 har den tidigare väsentlighetsanalysen från 2021 uppdaterats för att underlätta framtagandet av en dubbel väsentlighetsanalys som del i linjeringen med CSRD. Väsentlighetsanalysen är en kartläggning av Genovas påverkan och ligger till grund för koncernens hållbarhetsarbete. Arbetet med att genomföra den dubbla väsentlighetsanalysen är påbörjad och kommer avslutas under 2025.

Hållbarhetspåverkan identifierades genom att undersöka värdekedjan och våra affärsrelationer samt hur de relaterar till den påverkan som vår bransch förknippas med. Det som har undersökts är faktisk och potentiell påverkan, positiv och negativ påverkan samt påverkan på ekonomin, miljön och människor, inklusive deras mänskliga rättigheter. Värdekedjan innefattar både uppströmsaktiviteter så som materialutvinning, transporter och huvud- och underentreprenörer i fastighetsutvecklingen, och nedströmsaktiviteter så som brukande av fastigheterna samt återbruk och demontering.

Som en del av väsentlighetsanalysen genomfördes en intressentdialog där förslag samlats in över hållbarhetspåverkan som ansetts vara viktiga att hantera enligt de viktigaste intressenterna. Intressenterna identifierades baserat på deras inflytande över och intresse av vår verksamhet och inkluderar ägare, medarbetare, hyresgäster, finansiärer och leverantörer.

Uppdateringarna under 2024 innefattar att dela upp klimatpåverkan i två perspektiv: begränsa klimatförändringar och energieffektivisering samt anpassning till ett förändrat klimat, vilket innefattar väder- och klimatrelaterade risker. Vatten och biologisk mångfald har också delats i två olika punkter, då det linjerar med ESRS-standarden. Bedömningarna har uppdaterats av projektgruppen för hållbarhet efter nuvarande läge.



Sammanfattning

Miljöaspekterna som är mest väsentliga för Genova är:

- Begränsa klimatpåverkan och energieffektivisering av befintligt bestånd.
- Anpassning till ett förändrat klimat.
- Främja cirkulär ekonomi genom minskad resursanvändning och minskat avfall.

De sociala aspekterna som är mest väsentliga för Genova är:

- Främja social hållbarhet i nyproduktion och befintliga fastigheter.
- Säkerställa en hållbar leverantörskedja med rättvisa arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter.

Styrningsaspekten som är mest väsentliga för Genova är:

- Säkerställa en affärsetisk verksamhet och leverantörskedja med nolltolerans mot korruption.

Transaktion 09222115557542693356 Signerat MB1, AA, MB2, AE, EO, MR, MM, HN

Definitioner

Genova eller Bolaget
Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt, baserat på rullande 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Genovas förmåga att generera vinst på ägarnas kapital.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till totala tillgångar. Belåningsgraden används för att belysa Genovas finansiella risk.

Driftsöverskott
Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital hänförligt till aktieägare
Eget kapital reducerat med värdet av emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till antalet utestående aktier per balansdagen. Eget kapital hänförligt till aktieägarna används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Förvaltningsfastigheter
Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler, bostäder som samhällsfastigheter.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar, valutakurseffekter och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie
Förvaltningsresultat reducerat med under perioden betalning för hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Förvaltningsresultat per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde
Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Långsiktigt substansvärde
Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt. Långsiktigt substansvärde används för att ge intressenter information om Genovas långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare
Långsiktigt substansvärde reducerat med värdet av samtliga emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande. Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare anges för att förtydliga hur stor del av det långsiktiga substansvärdet som bedöms vara hänförligt till aktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

Långsiktigt substansvärde per aktie
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen. Långsiktigt substansvärde per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets långsiktiga substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie.

Projekteringsfastigheter
Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per aktie
Periodens/årets resultat reducerat med under perioden betalning för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Resultat efter skatt per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad
Driftsöverskott minus kostnader för centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning i förhållande till räntenetto. I beräkningen exkluderas finansiella poster av engångskaraktär. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet
Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att belysa Genovas finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta
Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Tillväxt förvaltningsresultat per aktie
Årets förvaltningsresultat per aktie i förhållande till föregående års förvaltningsresultat per aktie.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter. Överskottgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Genovas webbplats, www.genova.se.

Transaktion 09222115bbb6426933b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FQ, MR, MM, HN

Information till aktieägare

Kallelse till årsstämma

Aktieägarna i Genova Property Group AB (publ), org.nr 556864-8116, kallas till årsstämma måndagen den 5 maj 2025 klockan 11.00 i Gernandt & Danielsson Advokatbyrås lokaler på Hamngatan 2, Stockholm.

Styrelsen har beslutat att aktieägare ska kunna utöva sin rösträtt på årsstämman även genom poströstning i enlighet med 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen och § 11.7 i bolagets bolagsordning. Aktieägarna kan därmed välja att utöva sin rätt vid årsstämman genom fysiskt deltagande, genom ombud eller genom poströstning.

Utövande av rösträtt vid årsstämman

Aktieägare som önskar utöva sin rösträtt vid årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per torsdagen den 24 april 2025, och
- ha anmält sig för deltagande på årsstämman senast måndagen den 28 april 2025 enligt anvisningarna under rubriken "Anmälan för fysiskt deltagande eller deltagande genom ombud" nedan, alternativt avgivit sin poströst enligt anvisningarna under rubriken "Anvisningar för poströstning" nedan senast måndagen den 28 april 2025.

Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta i årsstämman, förutom att anmäla sig, hos förvaltaren begära att föras in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB (rösträttsregistrering), så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per måndagen den 28 april 2025. Observera att förfarandet också gäller beträffande aktier som ligger på banks aktieägardepå och vissa investeringssparkonton (ISK). Registrering i enlighet med det föregående kan vara tillfällig.

Anmälan för fysiskt deltagande eller deltagande genom ombud

Anmälan görs per brev och ställs till Computershare AB, Genovas årsstämma", Gustav III:s Boulevard 34, 169 73 Solna. Komplett formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast måndagen den 28 april 2025. Anmälan kan även göras per e-post till proxy@computershare.se. Fysiska aktieägare och ombud kan även anmäla sig elektroniskt på bolagets webbplats, www.genova.se eller per telefon +46(0)771-24 64 00. Vid anmälan ska namn, personnummer/organisationsnummer samt registrerat aktieinnehav uppges.

Aktieägare som inte är personligen närvarande vid årsstämman får utöva sin rätt vid årsstämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Ett fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.genova.se. Fullmaktsformuläret kan också erhållas hos bolaget. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid årsstämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda på adressen Computershare AB, "Genovas årsstämma", Gustav III:s Boulevard 34, 169 73 Solna i god tid före årsstämman och helst senast måndagen den 28 april 2025.

Anvisningar för poströstning

För poströstning ska aktieägare använda det formulär för poströstning och följa bolagets anvisningar som finns tillgängliga på bolagets webbplats, www.genova.se och på bolagets kontor, Smålandsgatan 12, 111 46, Stockholm. Ifyllt och undertecknat formulär för poströstning skickas med post till Computershare AB, "Genovas årsstämma", Gustav III:s Boulevard 34, 169 73 Solna. Komplett formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast måndagen den 28 april 2025. Ifyllt och undertecknat formulär får även inges elektroniskt och ska då skickas till proxy@computershare.se. Aktieägare kan även avge poströst elektroniskt med BankID via bolagets webbplats, www.genova.se. Om aktieägare avger poströst genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktsformulär tillhandahålls på begäran och finns även tillgängligt på bolagets webbplats, www.genova.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas poströstningsformuläret.

Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är hela poströsten ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor finns i poströstningsformuläret.

Den som önskar återkalla avgiven poströst och i stället utöva sin rösträtt genom att delta vid årsstämman fysiskt eller genom ombud måste meddela detta till årsstämmans sekretariat innan årsstämman öppnas.

Transaktion 09222115bbb6426933b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2025	**5 maj 2025**
Årsstämma 2025	**5 maj 2025**
Delårsrapport januari–juni 2025	**15 augusti 2025**
Delårsrapport januari–september 2025	**27 oktober 2025**
Bokslutskommuniké januari-december 2025	**19 februari 2026**

Kontakt

Besöksadress

Huvudkontor
Smålandsgatan 12
111 46 Stockholm

www.genova.se

Kontakt investor relations

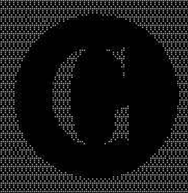
Michael Moschewitz, VD
e-post: michael.moschewitz@genova.se
mobil: 0707 13 69 39

Henrik Zetterström, CFO
e-post: henrik.zetterstrom@genova.se
mobil: 070 870 04 96

Transaktion 09222115bb764269333b6 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN

GENOVA

Transaktion 09222115bb7b42693356 Signerat MB1, AA, MB2, AF, FO, MR, MM, HN



Verifikat

Transaktion 09222115557542693356

Dokument

Genova årsredovisning 2024 FINAL
Huvuddokument
134 sidor
Startades 2025-03-31 10:49:08 CEST (+0200) av Henrik Zetterström (HZ)
Färdigställt 2025-03-31 13:37:53 CEST (+0200)

Initierare

Henrik Zetterström (HZ)
Genova Fastigheter AB
Personnummer 197112170498
henrik.zetterstrom@genova.se
+46708700496

Signerare

Mikael Borg (MB1)
Personnummer 19761014-7170
mikael.borg@gda.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL BORG"
Signerade 2025-03-31 11:05:29 CEST (+0200)

Anette Asklin (AA)
Personnummer 19610623-5226
anette.asklin@venvio.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingela Anette Asklin"
Signerade 2025-03-31 10:58:25 CEST (+0200)

Micael Bile (MB2)
Personnummer 19621127-1215
micael.bile@genova.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR MICAEL BILE"
Signerade 2025-03-31 10:52:07 CEST (+0200)

Andreas Eneskjöld (AE)
Personnummer 19730613-0076
andreas.eneskjold@genova.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN OSVALD ANDREAS ENESKJÖLD"
Signerade 2025-03-31 10:56:36 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557542693356

Erika Olsén (EO)
Personnummer 19760419-8247
erika.olsen@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erika Margareta Olsen"
Signerade 2025-03-31 11:03:09 CEST (+0200)

Maria Rankka (MR)
Personnummer 19750809-7149
mariarankka75@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA HALLING RANKKA"
Signerade 2025-03-31 10:50:28 CEST (+0200)

Michael Moschewitz (MM)
Personnummer 19800224-0094
michael.moschewitz@genova.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB MICHAEL MOSCHEVITZ"
Signerade 2025-03-31 13:33:35 CEST (+0200)

Henrik Nilsson (HN)
Personnummer 19730326-3532
henrik.nilsson@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK NILSSON"
Signerade 2025-03-31 13:37:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify