

Styrelsen för  
Genova Journalisten Fastighet AB  
Org.nr. 559064-1436  
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 30 juni 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 30 juni 2025



Michael Moschewitz

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Genova Journalisten Fastighet AB avger härmed följande årsredovisning.

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



## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bolaget har den 10 juni 2024 sålt fastigheten Norrtälje Handelsmannen 1, där byggnation av bostäder var under uppförande vid tiden för försäljning. Kvar i bolaget finns fastigheten Norrtälje Journalisten 1 på vilken byggnader med bostäder, äldreboende och förskola finns. Bolaget har under året bytt firma från Genova Handelsmannen Fastighet AB till Genova Journalisten Fastighet AB.

### Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget förväntas utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. De risker som bolaget utsätts för är framför allt finansiella och marknadsrelaterade. I affärsprocesserna analyseras både risker och möjligheter och riskhantering är sedan en integrerad del av ägarnas beslutsfattande.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Genova Handelsmannen JV Holding AB, org.nr. 559477-8077, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	36 141	25 050	3 140	-
Driftnetto	27 286	18 768	528	-65
Resultat efter finansnetto	-51 606	-2 325	-402	30
Balansomslutning	575 205	1 004 924	693 624	322 498
Soliditet (%)	6,6	1,2	1,6	3,6

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

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

### Förslag till resultatdisposition (kr)

Följande medel står till årsstämman förfogande

Balanserat resultat	70 160 058
Årets resultat	-58 451 240
Summa	<b>11 708 818</b>

Styrelsens förslag till disposition

i ny räkning överföres

11 708 818

**11 708 818**

## Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Nettoomsättning	6,7	36 141	25 050
Övriga rörelseintäkter		2 503	369
		<b>38 644</b>	<b>25 419</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>	9		
Fastighetskostnader		-8 855	-6 282
Övriga externa kostnader	8	-2 193	-3 122
Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar	13,15	-12 423	-9 345
Övriga rörelsekostnader		-43 425	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-28 252</b>	<b>6 670</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	37	7 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-23 391	-16 339
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-23 354</b>	<b>-8 996</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-51 606</b>	<b>-2 326</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållet koncernbidrag	21	-	15 075
Förändring överavskrivningar		-6 716	-6 512
Skatt på årets resultat	12	-129	-10 356
<b>Årets resultat</b>		<b>-58 451</b>	<b>-4 119</b>

## Rapport över totalresultat

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Årets resultat		-58 451	-4 119
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-58 451</b>	<b>-4 119</b>

## Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	506 297	522 573
Pågående projekt	14	-	82 754
Byggnadsinventarier	15	55 981	58 607
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		-	143 725
Uppskjutna skattefordringar	12	3 929	1 686
Övriga långfristiga fordringar		2 683	2 883
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>568 890</b>	<b>812 229</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	16	107	9
Fordringar hos koncernbolag	21	-	192 634
Övriga kortfristiga fordringar		680	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170	-
Kassa och bank		5 358	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 315</b>	<b>192 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>575 205</b>	<b>1 004 924</b>

## Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
Uppskrivningsfond	18	15 722	29 261
		<b>15 772</b>	<b>29 311</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		70 160	-18 316
Årets resultat		-58 451	-4 119
		<b>11 709</b>	<b>-22 434</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 481</b>	<b>6 877</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Överavskrivningar byggnadsinventarier		13 228	6 512
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>13 228</b>	<b>6 512</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	12	13 501	11 217
<b>Summa avsättningar</b>		<b>13 501</b>	<b>11 217</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17,19	510 563	517 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>510 563</b>	<b>517 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17,19	5 250	443 020
Leverantörsskulder	17	1 015	793
Skulder till koncernbolag	17,19,21	-	4 661
Aktuella skatteskulder		1 346	79
Övriga kortfristiga skulder		1 283	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 538	14 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 432</b>	<b>463 193</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>575 205</b>	<b>1 004 924</b>

2025071522293



## Rapport över förändring eget kapital

Tkr			Balanserat resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	inkl. årets resultat	
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>1 jan. 2023</b>	50	29 261	-18 316	10 996
Årets resultat			-4 119	-4 119
Årets övrigt totalresultat			-	-
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-4 119</b>	<b>-4 119</b>
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>31 dec. 2023</b>	50	29 261	-22 434	6 877
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>1 jan. 2024</b>	50	29 261	-22 434	6 877
Årets resultat			-58 451	-58 451
Årets övrigt totalresultat			-	-
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-58 451</b>	<b>-58 451</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Aktieägartillskott			92 594	92 594
Förändring uppskrivningsfond		-13 539		-13 539
<b>Summa transaktioner med ägare</b>		<b>-13 539</b>	<b>92 594</b>	<b>79 055</b>
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>31 dec. 2024</b>	50	15 722	11 709	27 481



## Kassaflödesanalys

Tkr	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-28 252	6 671
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	12 423	9 345
Övriga ej likviditetspåverkande poster	43 639	-
Erlagd ränta	-23 391	-16 078
Erhållen ränta	37	39
Betald inkomstskatt	1 182	-1 272
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 638</b>	<b>-1 295</b>
Ökning-/Minskning+ av kundfordringar	-98	251
Ökning-/Minskning+ av kortfristiga fordringar	191 836	246 665
Ökning+/Minskning- av leverantörsskulder	222	-371
Ökning+/Minskning- av övriga kortfristiga skulder	-16 480	-13 614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>181 118</b>	<b>231 636</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående nybyggnation	-15 549	-36 086
Färdigställd nybyggnation	-	-374 883
Investering i befintlig fastighet	-586	-9 983
Förvärv av långfristiga fordringar	200	-2 883
Likvid avyttring av fastighet	48 189	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>32 254</b>	<b>-423 835</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållet aktieägartillskott	92 594	-
Upptagna lån	68 942	338 549
Amortering av lån	-513 275	-2 625
Nettoförändring av långfristiga skulder inom koncernen	143 725	-143 725
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-208 014</b>	<b>192 199</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 358</b>	<b>-</b>
Likvida medel i början av året	-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 358</b>	<b>-</b>

2025071522295



## Noter

### Not 1 Företagsinformation

---

#### Allmänna upplysningar

Denna årsredovisning omfattar Genova Journalisten Fastighet AB, org.nr. 559064-1436

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 30 juni 2025.

#### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Genova Handelsmannen JV Holding AB (org.nr. 559477-8077) med säte i Stockholm.

Med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

### 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.

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 föregående räkenskapsår. Ändrade eller nya IFRS- och IFRIC-tolkningar som trätt ikraft har inte föranlett några ändringar i RFR 2.

### Not 4 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

---

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

#### Kritiska bedömningar

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

#### Uppskjutna skattefordringar

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

## Not 5 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

---

### Intäktsredovisning

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

### Hyresintäkter

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

### Ränteintäkter

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

### Räntekostnader och liknande resultatposter

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

### Skatter

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

### Aktuell skatt

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

### Uppskjuten skatt

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

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

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

### Lånekostnader

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

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



### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

### **Avskrivning beräknas enligt följande:**

Förvaltningsfastigheter: 100 år  
Byggnadsinventarier 10 år

### **Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar**

Tillgångar som löpande skrivs av ska nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivningar redovisas i resultatet.

### **Fordringar**

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

### **Likvida medel**

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

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Redovisning av koncernbidrag**

Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Finansiella instrument**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Not 6 Nettoomsättning

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Hyresintäkter bostäder	15 937	11 384
Hyresintäkter samhällsfastigheter	20 204	13 666
<b>Summa intäkter</b>	<b>36 141</b>	<b>25 050</b>

#### Not 7 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 36 141 tkr (25 050 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för lokaler. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förfaller till betalning inom 1 år	24 684	23 982
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	77 842	76 193
Förfaller till betalning än inom 5 år	153 124	168 984
	<b>255 650</b>	<b>269 159</b>

Kommersiella hyresavtal ingås normalt på 3 år. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat uppgår till 1 367 tkr (615 tkr).

#### Not 8 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		
Revisionsuppdrag	49	-
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>-</b>

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

#### Not 9 Anställda och personalkostnader

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

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Ränteintäkter koncernbolag	-	7 304
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	37	39
<b>Summa</b>	<b>37</b>	<b>7 343</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Räntekostnader bank	-23 359	-16 048
Räntekostnader koncernbolag	-	-262
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-32	-30
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-23 391</b>	<b>-16 339</b>

**Not 12 Skatter**

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Aktuell skatt	-87	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-42	-10 356
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-129</b>	<b>-10 356</b>

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	-58 323	6 237
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	12 015	-1 285
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-	8
Ej avdragsgilla kostnader	-15 085	-5 856
Temporär skillnad avskrivning byggnad	-	-9 133
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	3 028	5 910
Justering skatt avseende tidigare år	-87	-
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-129</b>	<b>-10 356</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (166 procent).

Uppskjuten skatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 31 dec. 2024	Uppskjuten skatteskuld 31 dec. 2024	Uppskjuten skattefordran 31 dec. 2023	Uppskjuten skatteskuld 31 dec. 2023
<b>Differenser avseende:</b>				
Avskrivning av anläggningstillgångar		-13 501		-11 217
<b>Övriga temporära skillnader:</b>				
Aktiverade underskottsavdrag	3 929		1 686	
<b>Summa</b>	<b>3 929</b>	<b>-13 501</b>	<b>1 686</b>	<b>-11 217</b>
		<b>31 dec. 2024</b>		<b>31 dec. 2023</b>

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Redovisas enligt följande i balansräkningen:</b>		
Uppskjutna skattefordringar	3 929	1 686
Uppskjutna skatteskulder	-13 501	-11 217
<b>Uppskjutna skatter netto</b>	<b>-9 572</b>	<b>-9 531</b>

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

**Not 13 Byggnader och mark**

<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	525 405	36 843
Årets aktiverade utgifter, inköp	586	351 283
Försäljningar/utrangeringar	-17 047	-
Omklassificeringar från pågående projekt	5 893	137 279
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>514 837</b>	<b>525 405</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 833	-
Årets avskrivning	-5 707	-2 833
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 540</b>	<b>-2 833</b>

**Utgående redovisat värde** **506 297** **522 573**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	36 141	25 050
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-8 855	-6 282

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Bolaget anlitar årligen externa, oberoende och kvalificerade värderingsmän för värdering av bolagets förvaltningsfastigheter för upplysningsändamål. Det verkliga värdet är ett bedömt marknadsvärde. Per den 31 dec. 2024 fastställdes verkligt värde på förvaltningsfastigheterna till 748 mkr. Fastigheter motsvarande 100% av fastighetsbeståndets totala värde har värderats av en oberoende extern part.

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

**Begreppet marknadsvärde**

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

**Värderingsmetod**

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

**Kalkylränta**

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

**Not 14 Pågående projekt**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	82 754	215 482
Årets aktiverade utgifter, inköp	15 549	36 086
Försäljningar/utrangeringar	-88 320	-
Omklassificeringar	-9 983	-168 814
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>82 754</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>82 754</b>

**Not 15 Byggnadsinventarier**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 119	-
Årets aktiverade utgifter, inköp	-	33 582
Omklassificeringar från pågående projekt	4 090	31 536
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 209</b>	<b>65 119</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 512	-
Årets avskrivning	-6 716	-6 512
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 228</b>	<b>-6 512</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 981</b>	<b>58 607</b>

**Not 16 Finansiella tillgångar och skulder**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Fordringar hos koncernbolag	-	336 359
Hyses- och kundfordringar	107	9
Övriga långfristiga fordringar	2 683	2 883
Övriga kortfristiga fordringar	680	52
Upplupna intäkter	76	-
Kassa och bank	5 358	-
<b>Summa</b>	<b>8 904</b>	<b>339 303</b>
	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Skulder till kreditinstitut	515 813	960 146
Skulder till koncernbolag	-	4 661
Leverantörsskulder	1 015	793
Övriga kortfristiga skulder	1 299	-
Upplupna kostnader	340	13 451
<b>Summa</b>	<b>518 467</b>	<b>979 051</b>

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

Ovanstående redovisade värden överensstämmer med verkliga värden.

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

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

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

#### Beräkning av verkligt värde

För samtliga poster ovan är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin. Se upplysningar nedan.

#### Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Bolaget har gjort bedömningen att kreditmarginalen är densamma som när lånet ingicks, vilket innebär att redovisat belopp motsvarar det verkliga värdet.

#### Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Därmed delas dessa poster inte in i nivåer enligt värderingshierarkin.

### Not 17 Finansiell riskhantering

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

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

#### Kreditrisk

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

#### Kreditrisk i hyres- och kundfordringar

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

#### Åldersanalys kundfordringar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	10	2
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	68	18
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	29	10
Förfallna kundfordringar >90 dagar	93	21
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200</b>	<b>51</b>

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Förväntade kreditförluster</b>		
Nedskrivna under perioden	-93	-42
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-93</b>	<b>-42</b>

#### Marknadsrisk

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

#### Ränterisk

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

#### Likviditetsrisk

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

	31 dec. 2024			Totalt
	<1 år	1-5 år	>5 år	
<b>Löptidsanalys</b>				
Skulder till kreditinstitut	28 225	541 741		569 966
Leverantörsskulder	1 015			1 015
Övriga kortfristiga skulder	1 299			1 299
Upplupna kostnader	340			340
<b>Summa</b>	<b>30 879</b>	<b>541 741</b>	-	<b>572 620</b>

	31 dec. 2023			Totalt
	<1 år	1-5 år	>5 år	
<b>Löptidsanalys</b>				
Skulder till kreditinstitut	496 251	572 929		1 069 180
Skulder till koncernbolag	4 917			4 917
Leverantörsskulder	793			793
Upplupna kostnader	14 640			14 640
<b>Summa</b>	<b>516 601</b>	<b>572 929</b>	-	<b>1 089 530</b>

#### Kapitalhantering

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

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

Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 27 481 tkr (6 877 tkr).

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

#### Not 18 Uppskrivningsfond

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående redovisat värde	29 261	29 261
Minskning pga avyttring fastighet	-13 539	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 722</b>	<b>29 261</b>

#### Not 19 Räntebärande skulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	510 563	517 125
<b>Summa</b>	<b>510 563</b>	<b>517 125</b>

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 250	443 020
Skulder till koncernbolag	-	4 661
<b>Summa</b>	<b>5 250</b>	<b>447 681</b>

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde	
				31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Villkor och återbetalningstidpunkter</b>					
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027-05-19	Fast	515 813	517 125
Skulder till kreditinstitut	SEK	2024-06-10	Rörlig	-	443 020
Skulder till koncernbolag	SEK	2024-12-31	Rörlig	-	4 661
<b>Summa</b>				<b>515 813</b>	<b>964 806</b>

Jämförelsesiffror avseende föregående år har i denna not korrigerats, då fel i 2023 års årsredovisning noterats. Detta för en rättvisande bild av förändringen i lånestrukturen.

**Not 20**      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna räntekostnader	-	12 642
Övriga upplupna driftskostnader	340	809
Förutbetalda hyresintäkter	1 198	1 189
<b>Summa</b>	<b>1 538</b>	<b>14 640</b>

**Not 21**      **Transaktioner med närstående**

	2024	2023
<b>Koncernbolag</b>		
Inköp av tjänster	-	2 569
Erhållet koncernbidrag	-	15 075
Ränteintäkter	-	7 304
Räntekostnader	-	262
Fordran på balansdagen	-	336 539
Skuld på balansdagen	-	4 661

**Not 22**      **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	519 750	1 056 250
<b>Summa</b>	<b>519 750</b>	<b>1 056 250</b>

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga

**Not 23**      **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm det datum som anges av den elektroniska signeringen

\_\_\_\_\_  
Carl-Adam von Schéele  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Michael Moschewitz  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sebastian Vallgård  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Sandström  
Styrelseledamot

Stockholm det datum som anges av den elektroniska signeringen av vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

\_\_\_\_\_  
Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557550660262

## Dokument

524; Genova Journalisten Fastighet AB, ÅR 2024, uppdat  
250627  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2025-06-27 12:56:28 CEST (+0200) av Henrik  
Zetterström (HZ)  
Färdigställt 2025-06-30 11:08:17 CEST (+0200)

## Initierare

Henrik Zetterström (HZ)  
Genova Fastigheter AB  
Personnummer 197112170498  
henrik.zetterstrom@genova.se  
+46708700496

## Signerare

Michael Moschewitz (MM)  
Personnummer 19800224-0094  
michael.moschewitz@genova.se  
+46707136939



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JACOB MICHAEL MOSCHEVITZ"  
Signerade 2025-06-28 17:24:42 CEST (+0200)

Henrik Sandström (HS)  
Personnummer 19760304-4871  
henrik.sandstrom@genova.se  
+46725008367



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Henrik Sandström"  
Signerade 2025-06-27 12:59:16 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550660262

2025071522307

Carl-Adam von Schéele (CVS)

Personnummer 850826-3970

casc@nrep.com

+46702714331



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CARL-ADAM VON SCHÉELE"

Signerade 2025-06-27 13:15:30 CEST (+0200)

Sebastian Vallgård (SV)

Personnummer 841226-0054

seva@nrep.com

+46733282124



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Sebastian Vallgård"

Signerade 2025-06-30 11:01:19 CEST (+0200)

Daniel Algotsson (DA)

Personnummer 820407-5959

daniel.algotsson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Daniel Kenny Martin Algotsson"

Signerade 2025-06-30 11:08:17 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Journalisten Fastighet AB, org.nr 559064-1436

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Genova Journalisten Fastighet AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Genova Journalisten Fastighet 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 för Genova Journalisten Fastighet AB.

### 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 Journalisten Fastighet 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 de 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. 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 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Genova Journalisten Fastighet AB 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 10:46:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025071522310