

G. BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Introduktion

Styrelsen för Genova Property AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 12 april 2018 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Denna bolagsstyrningsrapport har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2017.

Bolagsstyrningen i Genova syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och procedurer. 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 Svensk kod för bolagsstyrning samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Svensk kod för bolagsstyrning

Genova är ett svenskt publikt aktiebolag vars preferensaktier sedan den 15 december 2015 är noterade på Nasdaq First North Premier. Genova har även gett ut obligationer vilka sedan april 2017 är noterade på Nasdaq Stockholm.

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 istället valt samt motivera detta. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Genova följde under 2017 Koden med undantag för nedanstående avvikelser.

- Bolaget har inte någon valberedning. Anledningen till detta är bolagets ägarstruktur med en huvudägare som ensam kontrollerar bolaget, varför en valberedning ej synes motiverad. De uppgifter som enligt Koden faller på valberedningen har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet.

- Majoriteten av bolagets styrelseledamöter var fram till årsstämma 15 maj 2017 inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Micael Bile och Andreas Eneskjöld är båda aktiva i bolaget. Detta följer av ägarstrukturen samt av att bolaget är relativt ungt.
- Bolaget har inte inrättat något separat revisionsutskott utan styrelsen i sin helhet har agerat som revisionsutskott, i enlighet med styrelsebeslut, och fullgjort de skyldigheter som ett revisionsutskott har, i enlighet med Koden.
- Bolaget har inte inrättat något ersättningsutskott. Bolaget har inte heller antagit riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. De uppgifter som enligt Koden ska utföras av ett ersättningsutskott samt hantering av ersättningsfrågor har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet.

Följsamhet mot gällande regelverk

Genova har inte vid något tillfälle gjort sig skyldigt till överträdelser av gällande börsregler eller av god praxis på aktiemarknaden och har heller inte rapporterat 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 2017 till 530 000 kronor fördelat på 50 000 000 stamaktier och 3 000 000 preferensaktier, envar med ett kvotvärde om 0,01 kronor.

Samtliga stamaktierna ägs, genom bolag, av Micael Bile och Andreas Eneskjöld som äger 40 000 000 respektive 10 000 000 stamaktier, Micael Bile och Andreas Eneskjöld äger även 100 000 respektive 39 729 preferensaktier.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor uppdelat på lägst 50 000 000 och högst 200 000 000 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. Enligt bolagsordningen får preferensaktiekvoten (som beräknad enligt bolagsordningen) inte komma att överstiga 0,45. 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 sidan 42–43.

Bolagsstyrningsstruktur

Inom Genova är ledning och kontroll fördelad mellan aktieägarna, verkställande direktör och ledningsgruppen. Aktiebolslagen, 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.genovapropertygroup.se.

Aktieägarnas inflytande utövas vid bolagsstämma i Genova vid vilka exempelvis beslutas om styrelsens sammansättning och val av revisor.

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.genovapropertygroup.se.

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 begränsningar 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 fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolagets 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.

Bolaget har med hänsyn till ägarkretsen inte bedömt det motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk.

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.

Extra bolagsstämma den 19 januari 2017

En extra bolagsstämma hölls den 19 januari 2017 i Stockholm. Extra bolagsstämman beslutade i enlighet med det i kallelsen intagna förslaget om bemyndigande för styrelsen att vidta emission av högst 20 000 000 stamaktier. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Vid fullt nyttjande av emissionsbemyndigandet kommer det totala antalet stamaktier i bolaget att öka från 50 000 000 till 70 000 000.

Årsstämman den 15 maj 2017

Årsstämma i Genova hölls den 15 maj 2017 i Stockholm. Årsstämman beslutade:

- att fastställa rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning enligt årsredovisning för räkenskapsåret 2016;
- att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för bolagets förvaltning under föregående räkenskapsår;
- om vinstutdelning på utestående stamaktier med 0,30 kronor per stamaktie, motsvarande totalt 15 000 000 kronor, avstämningsdag bestämdes till den 17 maj 2017. Vidare beslutade stämman att vinstutdelning på utestående preferensaktier ska utgå med 10,50 kronor per preferensaktie, motsvarande totalt 31 500 000 kronor, varvid 2,62 kronor ska utbetalas under kalenderårets första och tredje kvartal och 2,63 kronor ska utbetalas under kalenderårets andra och fjärde kvartal, avstämningsdagar för utdelning bestämdes till 18 augusti 2017, 20 november 2017, 20 februari 2018 respektive 18 maj 2018.
- om att styrelsearvode för tiden intill nästa årsstämma ska uppgå till 100 000 kronor per styrelseledamot med undantag för styrelseledamot som också är verkställande direktör eller arbetande styrelseordförande för bolaget, som ska erhålla ersättning om 90 000 kronor i månaden samt tjänstebilsförmån.
- att omvälja Michel Bile, Jan Björk, Andreas Eneskjöld, Knut Ramel och Henrik Raspe till styrelseledamöter samt att välja Erika Olsén till ny styrelseledamot.
- att omvälja Michael Bile till styrelseordförande.
- att omvälja det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor till slutet av nästa årsstämma.
- att bemyndiga styrelsen att för tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 20 000 000 stamaktier. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Vid fullt utnyttjade av emissionsbemyndigandet kommer det totala antalet stamaktier i bolaget att öka från 50 000 000 till 70 000 000.

Styrelse

Uppgifter

Det ankommer på styrelsen att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelseordföranden leder styrelsearbetet. Vid det konstituerande styrelsemötet fastställs bolagets firmatecknare fastställs samt styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen. På bolagets styrelsemöten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt vid behov fastighetstransaktioner, värdeutveckling av fastighetsbeståndet samt utvecklingsstadier av bolagets projekt. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov.

Styrelsen ska årligen 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 verkställande direktörs och övriga ledningsrapporter över

- verksamheten under den föregående perioden, inklusive prognos för innevarande räkenskapsår, eller längre period
- avvikelser mot budget och prognos; och
- finansiell rapportering; samt
- i förekommande fall delårsrapport.

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

- fastställande av bokslutskommuniké;
- godkännande av årsredovisning med förslag till vinstdisposition;
- genomgång av revisionsrapport;
- rapport avseende större investeringar;
- utvärdering av verkställande direktören (vilket ska ske på styrelsesammanträde där den verkställande direktören inte deltar); och
- utvärdering av bolagets behov av internrevision.

Sammansättning

Årsstämman 2017 omvalde Micael Bile (ordförande), Andreas Eneskjöld, Jan Björk, Knut Ramel, Henrik Raspe samt valde Erika Olsén till ny styrelseledamot. I avsnittet "Styrelse" på sidorna 44–45 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, beroenderelation till eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Under 2017 hölls 12 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Enligt Kodens ska en majoritet av de stämموvalda 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 tre av de sex stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och concernledningen. Micael Bile och Andreas Eneskjöld är inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare. Henrik Raspe är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare men inte i förhållande till bolaget. Jan Björk, Erika Olsén och Knut Ramel är oberoende i förhållandet till bolaget, bolagsledningen eller 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 2017

Styrelsens arbete har under 2017 bedrivits i första hand inom ramen för formella styrelsemöten. Därutöver har upp-

rätthållits 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 2017 arbetat med strategiska frågor rörande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt beslut om de förvärv av ytterligare fastigheter som genomförts under året och pågående och planerade bostadsutvecklingsprojekt. Därtill har styrelsen fattat beslut kring finansiering inklusive emission av obligationer.

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsearbetet med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Styrelsens utskott

Styrelsens har bedömt att det för närvarande inte finns behov av att inrätta utskott för hantering av frågor inom styrelsen. De uppgifter som enligt Kodens ska utföras av ett ersättningsutskott samt hantering av ersättningsfrågor har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet.

Enligt 8 kap. 49a § aktiebolagslagen är Genova skyldigt att ha ett revisionsutskott om det inte beslutar att styrelsen istället ska fullgöra de uppgifter som ankommer på revisionsutskottet. De uppgifter vilka ankommer på revisionsutskottet att utföra har fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet.

Revision

Revisorn ska granska Genovas årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Vid årsstämman 2017 omvaldes som revisor i Genova det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young. Huvudansvarig revisor är Per Karlsson, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten 1 januari–31 december 2017

Ledamot	Invald	Ersättning (kr)	Närvaro styrelsemöten
Micael Bile	2011	90 000 per månad	12/12
Andreas Eneskjöld	2014	90 000 per månad	12/12
Jan Björk	2015	100 000 per år	12/12
Knut Ramel	2015	100 000 per år	12/12
Henrik Raspe	2016	100 000 per år	12/12
Erika Olsén	2017	100 000 per år	7/12

Styrning och organisationsstruktur

Styrdokument

- finanspolicy
- informationspolicy
- insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- medarbetarhandbok

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 bolagsstämman, 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 som kvarstår i ledningsgruppen och som styrelseledamot. Ytterligare information om verkställande direktör Michael Moschewitz redovisas på sidan 46 i avsnittet Ledande befattningshavare. Där finns information om födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, 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
Andreas Eneskjöld
Linda Frisk, Försäljningschef
Edvard Schéele, CFO
Erik Hamrin, Ansvarig affärsutveckling
Henrik Raspe, Creative director
Myr Ullhammar, Chef projektutveckling
Henrik Sandström, Fastighetschef

Ägarstruktur och styrning av underkoncerner

Koncernen består huvudsakligen av moderbolaget Genova Property Group AB (publ) och tre underkoncerner under Genovas helägda dotterbolag Genova Fastigheter AB, Genova Nyproduktion AB och Genova Hus Holding 1 AB samt därutöver, ett antal ytterligare bolag som befinner sig direkt under Genova. Genova har röstmajoritet i samtliga tre underkoncerner. Storleken av Genovas ägarandel i vissa av bolagen i de respektive koncernerna varierar dock då ledande befattningshavare i koncernen är delägare i koncernens fastighetsprojekt och förvaltningsfastigheter. Denna struktur med delägarskap har utformats av bolagets huvudägare och styrelseordförande Micael Bile i syfte att attrahera och behålla nyckelpersoner samt utgöra ett lämpligt instrument för att förena de ledande befattningshavarnas intressen med koncernens och därigenom generera en positiv utveckling. Följande personer i bolagets ledning och styrelse har innehav i ett eller flera av dotterbolagen: Michael Moschewitz, VD, Andreas Eneskjöld, styrelseledamot med uppdrag i bolaget, Anders Tengbom, affärsutveckling nyproduktion och Henrik Raspe, styrelseledamot och creative director. Dessa personers saminvesteringar i dotterbolag regleras genom särskilda investeringsavtal. Det är bolagets uppfattning att dessa saminvesteringar genomförs på marknadsmässiga villkor.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämma den 15 maj 2017 beslutades att arvode ska utgå med 100 000 kr per styrelseledamot med undantag för styrelseledamot som också är anställda i bolaget, som ska erhålla en ersättning om 90 000 kr i månaden samt tjänstebilsförmån.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Bolaget har inte fastställt riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Genom att analysera relevanta osäkerhetsfaktorer som är mer eller mindre påverkbara och arbeta strukturerat med att hantera dessa kan Genova minska risken för en negativ påverkan på koncernen och verksamheten. Risker som Genova kan exponeras för kan indelas i marknadsrelaterade, verksamhetsrelaterade samt finansiella risker. De finansiella risker som Genova bedömer främst påverkar bolaget beskrivs nedan. Övriga risker och Genovas hantering av dessa beskrivs närmare på sidorna 38–40.

Finansiella risker

Ränterisk

Genovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är en av bolagets största kostnadsposter. 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.

Finansieringsrisk

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. Risken att eventuella problem i ett specifikt bolag påverkar övriga bolag i koncernen negativt minimeras genom principen att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag. Med en stabil finansiell ställning och en diversifierad kapitalbas 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 dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på

kort sikt, när bolaget förvärvar fastigheter genom lån från externa långivare. 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 realiserar av relevant kreditinstitut.

Hantering

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

Värddeförändringar på bolagets fastigheter

Genova förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värddeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighetsspecifika försämringer såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringer 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 och halvårsvis sker även en genomgång av externa, oberoende fastighetsvärderare.

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Inledning

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.

Struktur för kontroll

Styrelsen för Genova har fastställt ett antal dokument för den finansiella rapporteringen. Bland dessa ingår styrelsens arbetsordning och instruktionen för den verkställande direktören. Dessa säkerställer löpande översyn. Primärt åvilar det dagliga arbetet för att upprätthålla kontroll verkställande direktör. Som framgått ovan behandlas vid varje styrelsemöte verkställande direktörs rapporter.

Riskbedömning

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker

riskhantering samt möjligheter. Strukturen för riskhantering framgår av de styrdokument som antagits av Genova vilka är arbetsordning för styrelse, instruktion för verkställande direktör, finanspolicy samt informationspolicy. Riskhanteringen är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Se vidare ovan i avsnittet "Risker och riskhantering".

Kontrollaktiviteter

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. Kontrollaktiviteternas syfte är att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar görs är:

- Styrelsemöten
- Månadsrapporter upprättade av bolagets verkställande direktör i enlighet med bolagets instruktion för rapportering av bolagets ekonomiska information
- Ledningsgruppsmöten
- Affärsområdesmöten

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

Information och kommunikation

Rutiner för Genovas informationsgivning är fastslagna i bolagets informationspolicy 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.

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.

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 2017 på sidorna 48–54 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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. Upplýsningar 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.

Stockholm den 12 april 2018

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor