

Bolagsstyrningsrapport

Introduktion

Styrelsen för Genova Property Group AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 27 mars 2020 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Denna bolagsstyrningsrapport har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2019.

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 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 Growth Market. 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 2019 Koden med undantag för nedanstående avvikelser.

- Bolaget hade inte någon valberedning. Anledningen till detta är bolagets ägarstruktur med en huvudägare som ensam kontrollerar bolaget, varför en valberedning ej sågs motiverad. De uppgifter som enligt Koden faller på valberedningen har huvudsakligen fullgjorts inom ramen för styrelsearbetet. I januari 2020 inrättades en valberedning bestående av de tre största ägarna Micael Bile, Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz.
- Bolaget hade inte 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. I januari 2020 inrättades ett revisionsutskott bestående av Mikael Borg, Maria Rankka och Jan Björk. Revisionsutskottet höll ett konstituerande möte i februari 2020.
- Bolaget hade inte 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.

I januari 2020 inrättades ett ersättningsutskott bestående av Mikael Borg, Erika Olsén och Andreas Eneskjöld. Ersättningsutskottet höll ett konstituerande möte i februari 2020 och behandlade ersättningar till VD och CFO.

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 2019 till 654 432 kronor fördelat på 61 443 932 stamaktier och 4 000 000 preferensaktier, envar med ett kvotvärde om 0,01 kronor.

Samtliga stamaktierna ägs, genom bolag, av Micael Bile, Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz. Micael Bile, Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz äger även totalt 202 027 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 sidorna 72–73.

Nyemissioner

Genova genomförde i juni, med stöd av det bemyndigandet styrelsen erhöll på årsstämman den 20 maj 2019, en riktad emission av 1 000 000 preferensaktier till en teckningskurs om 124 kr per preferensaktie. Nyemissionen innebar en utspädningseffekt om cirka 33,3 procent av antalet preferensaktier och cirka 0,2 procent av antalet röster i bolaget, baserat på det totala antalet aktier i Genova efter nyemissionen. Aktiekapitalet ökade med 10 000 kr från 530 000 kr till 540 000 kr. Vid en extra bolagsstämma den 2 september 2019 beslutades att genomföra en nyemission av stamaktier för att genomföra en omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av bolagets dotterbolag. Omstruktureringen innebar att de minoritetsandelar i Genovas dotterbolag som ägts, via bolag, av styrelseledamot Andreas Eneskjöld och VD Michael Moschewitz, förvärvades av Genova för att renodla koncernstrukturen. Som ett led i omstruktureringen beslutade den extra bolagsstämman om en riktad nyemission 11 443 932 stamaktier till en teckningskurs om 18,20 kr per stamaktie med teckningsrätt för Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz, via bolag. Nyemissionen innebar en utspädningseffekt om 18,6 procent av antalet stamaktier och 18,5 procent av antalet röster i bolaget baserat på det totala antalet aktier i Genova efter nyemissionen. Aktiekapitalet ökade med 114 439,32 kr från 540 000 kr till 654 439,32 kr.

Bolagsstyrningsstruktur

Inom Genova är ledning och kontroll fördelad mellan aktieägarna, verkställande direktör och ledningsgruppen. Aktiebolagslagen, bolagsordningen samt av Genova antagna interna instruk-

tioner 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.

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.

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.

Årsstämman den 20 maj 2019

Årsstämma i Genova hölls den 20 maj 2019 i Stockholm. Årsstämman beslutade:

- att fastställa rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning enligt årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
- att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören ansvarsfrihet för bolagets förvaltning under föregående räkenskapsår.
- om vinstutdelning på utestående stamaktier med 1,00 kronor per stamaktie, motsvarande totalt 50 000 000 kronor, att betalas vid två tillfällen om 0,50 kronor per stamaktie vid vardera tillfälle. Avstämningsdagar bestämdes till den måndagen den 27 maj 2019 och onsdagen den 25 september 2019. 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, avstäm-

ningsdagar för utdelning bestämdes till 20 augusti 2019, 20 november 2019, 20 februari 2020 respektive 20 maj 2020.

- att styrelsearvode för tiden intill nästa årsstämma ska uppgå till 100 000 kronor per styrelseledamot med undantag för styrelseledamot som också är anställd i koncernen, som ska erhålla ersättning om 90 000 kronor i månaden samt tjänstebilsförmån och för Andreas Eneskjöld som ska erhålla en ersättning om 90 000 kronor i månaden samt tjänstebilsförmån (samt i enlighet med separat uppdragsavtal). Arvode till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.
- att styrelsen ska bestå fem ledamöter utan suppleanter och att bolaget ska ha en revisor utan suppleant.
- att omvälja Micael Bile, Jan Björk, Andreas Eneskjöld, Erika Olsén och Knut Ramel till styrelseledamöter.
- att omvälja Micael 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 utnyttjande av emissionsbemyndigandet kommer det totala antalet stamaktier i bolaget att öka från 50 000 000 till 70 000 000.

- att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller tillfällen, och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 1 000 000 preferensaktier. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Vid fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet kommer det totala antalet preferensaktier i bolaget att öka från 3 000 000 preferensaktier till 4 000 000 preferensaktier.

Extra bolagsstämma den 2 september 2019

Extra bolagsstämma i Genova hölls den 2 september 2019 i Stockholm. Stämman beslutade:

- att styrelsen ska bestå av sju ledamöter utan suppleanter för tiden intill slutet av nästa årsstämma.
- att välja Mikael Borg till ny styrelseordförande och Maria Rankka till ny styrelseledamot.
- att styrelsearvode, beräknat på årsbasis, ska utgå med 150 000 kronor till Mikael Borg som styrelsens ordförande och med 100 000 kronor till Maria Rankka som styrelseledamot. I övrigt gäller årsstämmans beslut om styrelsearvoden.
- att genomföra en riktad nyemission av 11 443 932 stamaktier till en teckningskurs om 18,20 kr per stamaktie. Emissionslikviden uppgick till drygt 208 Mkr. Nyemissionen innebar en utspädningseffekt om cirka 18,6 procent av antalet stamaktier och 18,5 procent av antalet röster i bolaget baserat på det totala antalet aktier i Genova efter nyemissionen. Nyemissionen var ett led i en av styrelsen beslutad omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag.

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 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 ledningens rapporter över:

- verksamheten under den föregående perioden, inklusive prognos för innevarande räkenskapsår, eller längre period
- avvikelser mot budget och prognos.

- finansiell rapportering.
- i förekommande fall, delårsrapport.

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.
- rapport avseende större investeringar.
- utvärdering av verkställande direktören (vilket ska ske på styrelsesammanträde där den verkställande direktören inte deltar).
- utvärdering av bolagets behov av internrevision.

Sammansättning

Årsstämman 2019 omvalde Micael Bile (ordförande), Andreas Eneskjöld, Jan Björk, Knut Ramel och Erika Olsén till styrelseledamöter. Vid extra bolagsstämman den 2 september 2019 valdes Mikael Borg till styrelsens ordförande och Maria Rankka till styrelseledamot.

I avsnittet "Styrelse" på sidorna 74–75 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 2019 hölls 15 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 fem av de sju stämموvalda 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. Jan Björk, Erika Olsén, Knut Ramel, Mikael Borg och Maria Rankka är oberoende i förhållande 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 2019

Styrelsens arbete har under 2019 bedrivits i första hand inom ramen för formella styrelsemöten. Därutöver har upprätthållits en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör, styrelsens ordförande och lednings-

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

1 januari–31 december 2019

| Ledamot | Invald | Ersättning (kr) | Närvaro styrelsemöten |
|---------------------------|--------|------------------------------|-----------------------|
| Micael Bile | 2011 | 90 000 kr/månad ³ | 15/15 |
| Andreas Eneskjöld | 2014 | 90 000 kr/månad ³ | 15/15 |
| Jan Björk | 2015 | 100 000 | 15/15 |
| Knut Ramel | 2015 | 100 000 | 15/15 |
| Erika Olsén | 2017 | 100 000 | 15/15 |
| Henrik Raspe ¹ | 2016 | - | 5/5 |
| Mikael Borg ² | 2019 | 150 000 | 6/6 |
| Maria Rankka ² | 2019 | 100 000 | 6/6 |

1) Avböjde omval vid årsstämman

2) Invalda vid extra bolagsstämma den 2 september 2019

3) Anställning upphörde den 31 december 2019

gruppen 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 2019 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 bedömde att det under 2019 inte fanns behov av att inrätta utskott för hantering av frågor inom styrelsen. De uppgifter som enligt Koden ska utföras av ett ersättningsutskott samt hantering av ersättningsfrågor fullgjordes huvudsakligen inom ramen för styrelsearbetet. I januari 2020 inrättades ett ersättningsutskott bestående av Mikael Borg, Erika Olsén och Andreas Eneskjöld. Ett första möte hölls i februari och behandlade ersättningar till VD och CFO.

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 fullgjordes under 2019 inom ramen för styrelsearbetet. I januari 2020 inrättades ett revisionsutskott bestående av Mikael Borg, Maria Rankka och Jan Björk. Revisionsutskottet höll ett konstituerande möte i februari 2020. I januari 2020 inrättades även ett ersättningsutskott, se även nedan.

Revision

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

Vid årsstämman 2019 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 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. Ytterligare information om verkställande direktör Michael Moschewitz redovisas på sidan 76 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

Edvard Schéele, CFO

Linda Frisk, Chef Bostad

Henrik Sandström, Fastighetschef

Henrik Raspe, Chef Projektutveckling

Peter Lövgren, Chef Affärsutveckling

Anna Molén, Chef Stadsutveckling

Ägarstruktur och styrning av underkoncerner

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

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämman den 20 maj 2019 beslutades att arvode ska utgå med 100 000 kr per styrelseledamot med undantag för styrelseledamot som också är anställd i koncernen, som ska erhålla en ersättning om 90 000 kr i månaden samt tjänstebilsförmån. Extra bolagsstämman den 2 september 2019 beslutade att styrelsearvode, beräknat på årsbasis, ska utgå med 150 000 kronor till Mikael Borg som styrelsens ordförande och med 100 000 kronor till Maria Rankka som styrelseledamot. I övrigt gäller årsstämmans beslut om styrelsearvoden. Från och med 2020 är ingen styrelseledamot anställd i koncernen.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Under 2019 fastställdes inga riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare. I januari 2020 inrättades ett ersättningsutskott bestående av Mikael Borg, Erika Olsén

och Andreas Eneskjöld. Ett första möte hölls i februari och behandlade riktlinjer för ersättningar till VD och CFO.

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. 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 68–71.

Finansiella risker

Ränterisk

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

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Genova förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighets-specifika 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 och halvårsvis sker även en genomgång av externa, oberoende fastighetsvärderare.

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och Kodens 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 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, VD 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:

- Finanspolicy
- Utdelningspolicy
- Attest- och utanordning
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Ekonomihandbok
- Policy för intern kontroll
- Riskpolicy
- Ersättningspolicy
- Insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- IT-policy
- Informationssäkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Närståendepolicy
- Personalhandbok

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 intern kontroll-relaterade frågeställningar samt procedurer för övervakning av intern kontroll-systemet 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 kontrollaktiviteter 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 kontrollaktiviteter där riskbedömningar görs.

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

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 informations säkerhetspolicy, 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 revisionsutskott 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 2019 på sidorna 78–85 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 revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar 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 27 mars 2020

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor