

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen för Genova Property Group AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 31 mars 2026 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Bolagsstyrningsrapporten har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen, samt granskats av bolagets revisor, och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2025.

Introduktion

Bolagsstyrningen i Genova syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning stärker ägarnas möjlighet till insyn och möjliggör ett tydligt samspel mellan styrelse och ledning, vilket bidrar till effektiva beslutsprocesser och god handlingskraft.

Bolagsstyrningen utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning. Bolagsstyrningsrapporten beskriver Genovas bolagsstyrningssystem samt styrelsens arbete med intern kontroll och riskhantering avseende finansiell rapportering.

Svensk kod för bolagsstyrning

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

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

även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Genova följde under 2025 Koden utan några undantag.

Följsamhet mot gällande regelverk

Genova har inte vid något tillfälle gjort sig skyldigt till överträdelser av gällande borsregler 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 2025 till 57 122 142 kronor och 30 öre fördelat på 46 975 629 aktier med ett kvotvärde om 1 krona och 22 öre.

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

preferensaktier. Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Mer information om bolagets aktier och dess aktieägare återfinns på sidorna 72–74.

Indragning av återköpta stamaktier och ökning av aktiekapitalet genom fondemission utan utgivande av nya aktier

Vid årsstämman den 5 maj 2025 beslutades att a) Genovas aktiekapital minskas med 720 000 kronor genom indragning av 600 000 stamaktier som då innehades av Genova. Ändamålet med minskningen av aktiekapitalet var avsättning till fritt eget kapital. Stamaktierna ska dras in utan vederlag. Årsstämman beslutade även att b) öka bolagets aktiekapital med 720 000 kronor genom fondemission i syfte att återställa aktiekapitalet till dess ursprungliga nivå efter genomförd minskning av aktiekapitalet enligt punkt a) ovan. Efter att fondemission genomfördes motsvarade Genovas aktiekapital detsamma som före minskningen.

Incitamentsprogram 2025/2028

Vid årsstämman den 5 maj 2025 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Genova för 56 kronor och 38 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2028 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner

har tecknats av Genovas dotterföretag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlätit 375 000 teckningsoptioner till anställda i bolaget. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion. Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 0,87 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2025).

Incitamentsprogram 2023/2026

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Genova för 85 kronor och 90 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner har tecknats av Genovas dotterföretag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlätit 396 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion. Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2023).

Återköp av konvertibler

Styrelsen beslutade den 12 mars 2024 med stöd av årsstämmans bemyndigande om emission av seniora icke-säkerställda konvertibler till ett belopp om 200 000 000 kronor med en fast årlig ränta om 6,75 procent med kvartalsvisa utbetalningar och slutligt förfall i mars 2029. I december 2025 överenskom Genova och konvertibelinnehavare om återköp av samtliga emitterade konvertibler, vilka upphörde att gälla i samband med återköpet. Efter återköpet finnas inga utestående konvertibler.

Bolagsstyrningsstruktur

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

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

Styrelsen är ytterst ansvarig för Genovas organisation och förvaltningen av dess verksamhet. Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis av bolagets ledningsgrupp och i övrigt av styrelsen själv.

Verkställande direktör i Genova utses av styrelsen. Den verkställande direktören leder koncernens löpande verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och instruktionen för verkställande direktör.

Bolagsstämma

Allmänt

Genovas högsta beslutande organ är bolagsstämman. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag eller enligt Genovas bolagsord-

ning. 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 på den adress som meddelas på bolagets webbplats, www.genova.se. Beslut som fattas vid bolagsstämma offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets webbplats.

Kallelse till bolagsstämma

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

Rätt att delta i bolagsstämma

Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. I Genova finns inga 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 sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen. Denna dag får inte vara lördag, söndag, allmän helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

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

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

Initiativ från aktieägare

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

Årsstämma den 5 maj 2025

Årsstämma i Genova hölls den 5 maj 2025 i Stockholm. Årsstämmans beslut sammanfattas nedan och beskrivs närmare i pressmeddelande och protokoll från stämman, vilka är tillgängliga på bolagets webbplats.

- Fastställande av resultat- och balansräkningar samt beslut om disposition beträffande bolagets resultat och ansvarsfrihet.
- Fastställande av arvoden till styrelse och revisor.
- Val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor.
- Beslut om godkännande av ersättningsrapport.
- Beslut om införande av långsiktigt incitamentsprogram genom en riktad emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna.

- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och konvertibler.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna stamaktier.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om överlåtelse av egna stamaktier.
- Beslut om minskning av aktiekapitalet genom indragning av återköpta stamaktier och ökning av aktiekapitalet genom fondemission utan utgivande av nya aktier.

Valberedning

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

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till: stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till bolagets revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor. Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningen har

under 2025 tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag. Detta innebär att utgångspunkten varit att styrelsen ska ha en sammansättning som är ändamålsenlig med hänsyn till Genovas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningen har även beaktat att sammansättningen av de bolagsstämnovalda styrelseledamöterna ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Den sammantagna utvärderingen av styrelsens arbete visar att styrelsen är väl fungerande och att kompetensen i styrelsen är bred. Vidare har styrelsen en jämn könsfördelning.

Valberedningen inför årsstämman 2025 bestod av Fredrik Ahlqvist, ordförande i valberedningen och utsedd av Micael Bile med bolag, Andreas Eneskjöld, utsedd av Andreas Eneskjöld med bolag, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) och Mikael Borg, styrelseordförande i Genova. Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning utsetts.

Styrelse

Uppgifter

Det ankommer på styrelsen att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelsen bär även det övergripande ansvaret för bolagets strategiarbete, inklusive för att utveckla, godkänna och uppdatera bolagets hållbarhetsstrategi, policyer och målsättningar. Styrelseordföranden leder styrelsearbetet. Vid det konstituerande styrelsemötet fastställs bolagets firmatecknare, styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för rapportering av bolagets ekonomiska situation samt instruktionerna för ersättningsutskottet och revisionsutskottet. På bolagets styrelsemöten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt vid

behov transaktioner, värdeutveckling av fastighetsbeståndet samt utvecklingsstadier av bolagets projekt. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen har, utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen, vid sitt möte i december träffat bolagets revisor.

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

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

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

- Fastställande av bokslutskommuniké.
- Godkännande av årsredovisning med förslag till vinstdisposition.

- Genomgång av revisionsrapport.
- Antagande av budget för kommande år.
- Utvärdering av verkställande direktören (vilket ska ske utan den verkställande direktörens deltagande).
- Utvärdering av bolagets behov av internrevision.

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

Årsstämman 2025 beslutade i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av sju ledamöter utan suppleanter och att bolaget ska ha en revisor utan suppleant. För tiden intill slutet av nästa årsstämma omvaldes till styrelseordförande Mikael Borg och till styrelseledamöter omvaldes Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Erika Olsén och Maria Rankka samt nyvaldes Karin Larsson och Mattias Björk.

I avsnittet "Styrelse" på sidorna 86–87 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, beroendeförhållande 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 2025 hölls 29 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Enligt Kodens ska en majoritet av de stämvalda 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 stämvalda 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. Mikael Borg, Erika Olsén, Maria Rankka, Karin Larsson och Mattias Björk är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

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

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

1 januari–31 december 2025

Ledamot	Invald	Ersättning, Tkr	Närvaro styrelsemöten	Närvaro utskottsmöten ¹⁾
Mikael Borg	2019	800	29/29	10/10
Micael Bile	2014	290	28/29	-
Mattias Björk	2025	465	21/21	3/3
Andreas Eneskjöld	2014	330	29/29	4/4
Karin Larsson	2025	465	21/21	3/3
Erika Olsén	2017	330	29/29	4/4
Maria Rankka	2019	290	28/29	-
Anette Asklin	2021	138	8/8	3/3

1) Av totalt för revisionsutskottet 6 möten 2025 och för ersättningsutskottet 4 möten under 2025.

Styrelsens arbete under året

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



Styrelsens arbete under 2025

Styrelsens arbete har under 2025 bedrivits i första hand inom ramen för formella styrelsemöten. Därutöver har upprätthållits en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör, styrelsens ordförande och ledningsgruppen i syfte att säkerställa att styrelsen fått tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och för att kontrollera att styrelsens beslut verkställts.

Styrelsen har under 2025 arbetat med strategiska frågor rörande operativa mål, beslut om avyttringar och förvärv av fastigheter, hållbarhet, ersättningar, policys och spridningsemission av aktier. Därtill har styrelsen fattat beslut kring finansiering, inklusive emissioner av obligationer, inlösen av obligationer, återköp av konvertibler, återköp av hybridobligationer, refinansiering av banklån samt hållbarhetslänkande av banklån.

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

Styrelsens utskott

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

Revisionsutskott

I Genova finns ett revisionsutskott som består av tre styrelseledamöter; Mikael Borg, Mattias Björk och Karin Larsson. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

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

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

Under året hölls sex möten i revisionsutskottet.

Ersättningsutskott

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

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

Under 2025 har inga incidenter rapporterats. Under året hölls fyra möten i ersättningsutskottet.

Revision

Revisorn ska granska Genovas årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Vid årsstämman 2025 omvaldes som revisor i Genova det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young. Huvudansvarig revisor är Oskar Wall, 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 88 i avsnittet Ledande befattningshavare.

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

Koncernledning

Genovas koncernledning består av följande medlemmar:

- Michael Moschewitz, VD
- Henrik Zetterström, CFO
- Anna Barosen, Hållbarhetschef
- Henrik Raspe, Utvecklingschef
- Henrik Sandström, Förvaltningschef

Ägarstruktur och styrning av underkoncerner

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

Ersättning

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämman den 5 maj 2025 beslutades i enlighet med valberedningens förslag, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, om oförändrat arvode om 550 000 kronor till styrelsens ordförande och om 290 000 kronor till vardera ledamot. Årsstämman beslutade vidare, i enlighet med valberedningens förslag, om arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 200 000 kronor (föregående år 150 000 kronor) och om 175 000 kronor (föregående år 125 000 kronor) till respektive övrig ledamot av revisionsutskottet samt om oförändrat arvode om 50 000 kronor till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott och om 40 000 kronor till respektive övrig ledamot av ersättningsutskottet. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antogs av årsstämman första gången den 7 maj 2021. Nya justerade riktlinjer antogs på årsstämman den 3 maj 2023. Riktlinjerna

tillämpades under 2025. Riktlinjerna gäller fram till dess att bolagsstämman beslutar annat.

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

Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på bolagets webbplats. För information angående ersättning till koncernledningen under 2025, se not 10.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Ledningen analyserar och uppdaterar regelbundet de verksamhetsrisker som identifierats för att kunna arbeta strukturerat med att hantera dessa. Under 2025 har revisionsutskottet deltagit i ledningens utvärdering av verksamhetsrisker och återrapporterat till styrelsen. De risker som Genova är exponerade för kan delas in i är omvärldsrisker, finansiella risker, affärsrisker, rapporteringsrisker, hållbarhetsrisker samt teknologi- och datarisker. De finansiella risker som Genova bedömer främst påverkar bolaget beskrivs nedan. Övriga risker och Genovas hantering av dessa beskrivs närmare på sidorna 66–71.

Finansiella risker

Ränterisk

Genovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av extern upplåning och räntekostnader är bolagets enskilt största kostnad. Bolaget är

exponerat mot ränterisk på det sättet att förändringar i ränteläget påverkar bolagets räntekostnad.

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

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

Finansiella åtaganden

Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterföretag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Om bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen skulle det kunna

leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter 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. Därutöver går bolaget regelbundet igenom likviditetsprognoser och utvärderar kontinuerligt olika refinansieringsalternativ.

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Genovas förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl 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 av externa, oberoende fastighetsvärderare.

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och Koden svarar styrelsen för den interna kontrollen av bolaget. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 8.2 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, verkställande direktör och den finansiella rapporteringen, Code of Conduct och policyer. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering ska utföras där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ska ansvara för att riskerna hanteras på tillfredsställande sätt.

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

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

- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion för verkställande direktör
- Instruktion för ersättningsutskottet
- Instruktion för revisionsutskottet
- Finanspolicy
- Attest- och utanordningsinstruktion
- Inköps- och upphandlingspolicy

- Intern kontrollpolicy
- Instruktion för intern kontroll finansiell rapportering
- Riskpolicy
- Insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- IT-policy
- Informationssäkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Närståendepolicy
- Uppförandekod
- Personalhandbok
- Policy för policyer
- Hållbarhetspolicy

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

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

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

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad risk kopplas kontroller tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. De risker som identifieras avseende finansiell rapportering hanteras genom de kontrollaktiviteter som finns beskrivna i bland annat styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör, finanspolicy och informationspolicy. För att säkerställa att relevanta kontroller finns för samtliga risker upprättas en matris som anger vilka kontroller som täcker respektive risk. Kontrollaktiviteternas syfte är att förebygga, upptäcka samt korrigerar 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 situation.
- 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 föregående år, budgeterad resultaträkning för helår jämfört med utfall för föregående år, likviditetsuppföljning mot budget och balansräkning för aktuell månad. Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker Genova står inför. Utvärderingen rapporteras därefter till revisionsutskottet för vidare beredning och slutligen styrelsen för behandling och godkännande.

Behov av internrevision

Det i det föregående 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 2025 på sidorna 76–84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan

inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Uppllysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra

stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor