

ERNST ROSÉN KONCERNEN



ERNST ROSÉN

Med Hederskristallen tar vi sats mot framtiden

Ernst Rosén är ett av de största privatägda fastighetsbolagen i Göteborg. År 2017 firade vårt familjeföretag 65 år. Under dessa år har vi byggt, utvecklat och förvaltat fastigheter i Göteborg, Lerum, Alingsås och Kungälv.

I den digitala årskrönikan får du ta del av mycket av det som hänt hos oss under året; utveckling och resultat i siffror, ord, film och bild. Du får historien om Ernst Rosén AB och en inblick i de andra företagen inom vår koncern. Vi är inne i en spännande tid med många tekniska möjligheter, vår digitala resa har tagit fart, bland annat med smarta uppkopplade hus där du själv kan välja vilken internethastighet du vill ha och lägenheter med trådlösa temperaturmätare som ger oss förståelse om inomhusklimatet. Samtidigt som vi välkomnar all ny teknik är vi övertygade om att det alltid kommer att vara vi människor som jobbar på Ernst Rosén som är avgörande för hur framgångsrik vår framtid kommer att bli. Därför är det kul att berätta att många nya krafter anslutit till vårt lag, bland annat Johan Eriksson som är ny VD på Ernst Rosén AB.

Sist men inte minst är vi så stolta över vår Hederskristall. Utmärkelsen har vi fått för vårt långsiktiga servicearbete inom fastighetsbranschen.



Alla delar av Ernst Rosén-koncernen

Fastighetsförvaltning är det som utgör grunden för vår koncern. Att äga, förvalta och utveckla befintligt fastighetsbestånd och att utveckla fastigheter och mark för nybyggnation av bostäder.

I Ernst Rosén-koncernen ingår ett flertal mångsidiga företag, som gör allt från att bygga och utveckla fastigheter till att driva en golfbana och ett av Sveriges bästa hotell.

Ernst Rosén-koncernens fastighetsrelaterade verksamheter består av ett flertal engagemang. I Kungälv bedrivs verksamheten via hälftenägda Aranäs AB, Kungälvskas största privata fastighetsägare med cirka 230 000 kvm uthyrningsbar yta fördelad på 45 fastigheter. I Göteborg är Ernst Rosén en av fem delägare i Örgryte Bostads AB som förvaltar cirka 440 lägenheter i Prästgårdsängen.

Tillsammans med ett antal medarbetare ägs byggbolaget Flodén Byggnads AB som under 2017 omsatte cirka 450 miljoner kronor. Flodéns utför både entreprenader och stöttar fastighetsägare i hela Storgöteborg med utveckling och underhåll.



I fastighetsbeståndet ingår även sedan 1990 Nääs Fabriker, en anrik textilfabrik som vi omvandlat till ett omtalat företagscenter med en av Sveriges bästa hotell- och konferensanläggningar. Vallda Golf & Country Club ingår också i koncernen där Ernst Rosén är ensamägare till den av Skottland inspirerade golfbanan i Vallda utanför Kungsbacka.



Nääs Fabriker



Vallda Golf & Country Club

Förutom engagemanget i fastighetsrelaterade bolag har Ernst Rosén investerat i ett urval av bolag som tillför bredd och erfarenheter till kärnverksamheten. Sedan 2007 är Ernst Rosén delägare i vindkraftsbolaget Rabbalshede Kraft vars styrka är att utveckla och driva vindparker. SafetyRespect, ett bolag som utvecklar fallskyddslösningar, är ett annat exempel på en investering i en till fastigheter närliggande bransch. Från att ha varit med att starta upp den amerikanska verksamheten är Ernst Rosén nu delägare i det svenska moderbolaget. Ernst Rosén är även partner till Cliens Kapitalförvaltning, ett partnerägt och fristående fondbolag.



Cliens



Rabbalshede Kraft AB



SafetyRespect

NYCKELTAL

Koncernen*

	2017	2016	2015	2014	2013
Total omsättning, Mkr	831	582	624	571	552
Hysesintäkter, Mkr	472	459	453	442	435
Uthyrningsgrad totalt	99 %	99 %	98 %	98 %	98 %
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	9 816	8 740	8 385	7 493	7 222
Övervärde fastigheter, Mkr	6 974	6 051	5 824	5 020	4 890
Eget kapital, Mkr	574	528	466	397	360
Eget kapital justerat, Mkr	6 014	5 248	5 010	4 312	4 174
Soliditet	15 %	15 %	14 %	12 %	12 %
Soliditet justerad	65 %	63 %	64 %	61 %	61 %
Belåning, Mkr	2 753	2 750	2 550	2 488	2 379
Belåningsgrad justerad	28 %	31 %	30 %	33 %	33 %
Genomsnittlig låneränta	2,43 %	2,5 %	3,04 %	3,63 %	3,75 %
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,52	3,60	3,59	3,59	3,57
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,8	3,2	2,5	2,4
Yta bostäder, m ²	242 800	241 700	241 600	241 700	241 600
Yta lokaler, m ²	112 100	112 100	112 800	113 200	113 200
Yta totalt, m ²	354 500	353 800	354 400	354 900	354 800
Antal bostäder	3 454	3 441	3 435	3 437	3 435
Antal lokaler	755	709	705	720	717
Antal fastigheter	80	80	81	81	81
Antal anställda	156	116	124	136	134

*Nyckeltalen är beräknade på koncernens totala tillgångar och skulder inklusive 50 % av Aranäs AB samt fastighetsinnehavet i USA. Marknadsvärdet är framtaget internt utifrån externa direktavkastningskrav.

Definitioner

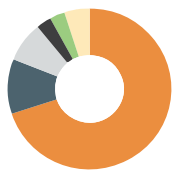
Övervärde fastigheter.....	Marknadsvärde fastigheter minus bokfört värde.
Eget kapital justerat.....	Eget kapital plus övervärde fastigheter minus uppskjuten skatt på övervärdet.
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutning.
Soliditet justerad.....	Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning inklusive övervärde fastigheter.
Belåningsgrad justerad	Långfristiga lån dividerat med balansomslutning inklusive övervärde.
Genomsnittlig låneränta	Räntekostnad i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.
Genomsnittlig räntebindningstid	Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad.....	Resultatet efter finansiella intäkter minskat med avskrivningar, reavinster/-förluster, dividerat med finansiella kostnader.

Fastighetsförvaltning

Göteborg, Lerum, Alingsås

	2017	2016	2015	2014	2013
Uthyrningsgrad bostäder	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Uthyrningsgrad lokaler	96 %	95 %	93 %	92 %	94 %
Yta bostäder, m ²	167 300	166 600	166 500	166 500	166 300
Yta lokaler, m ²	72 000	72 000	72 100	72 600	72 600
Yta totalt, m ²	239 300	238 600	238 600	239 100	238 900
Snittyta bostäder, m ²	69	69	70	70	70
Snittyta lokaler, m ²	125	137	138	135	136
Lägenhetsomflyttning	13 %	13 %	12 %	14 %	12 %
Genomsnittlig boendetid, år	9	9	9	10	10
Antal bostäder	2 414	2 401	2 395	2 395	2 393
Antal lokaler	574	527	524	539	536
Antal fastigheter	58	58	58	58	58
Antal anställda	37	36	37	38	40
Medarbetarenkät index	-	94	-	-	92
Serviceindex Bostad	87,4	-	87,1	-	87,4
Produktindex Bostad	79,4	-	77,9	-	77,9
Serviceindex Lokal	-	90,3	-	89,9	-
Produktindex Lokal	-	81,7	-	78,3	-

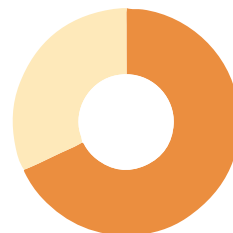
FÖRDELNING YTA PER ANVÄNDNINGSMÅNÄDE



inom Ernst Rosén
exkl. Aranäs

Bostäder	70 %
Kontor	11 %
Resturang/Hotell	3 %
Lager	3 %
Butik	8 %
Övrigt*	5 %

FÖRDELNING BOSTÄDER RESPEKTIVE LOKALER INOM KONCERNEN



Bostäder	68 %
Lokaler	32 %

Enkätresultat	LOKAL			BOSTAD		
	2016	2014	2012	2017	2015	2013
Serviceindex	90,3	89,9	88,0	87,4	87,1	87,4
Ta kunden på allvar	89,7	89,9	88,6	93,1	91,5	92,3
Trygghet	95,8	93,5	95,0	84,0	85,2	84,2
Rent och snyggt	88,6	88,6	82,5	82,6	82,2	82,5
Hjälp när det behövs	86,3	89,9	86,2	89,8	90,3	90,9
Produktindex	81,7	78,3	82,3	79,4	77,9	77,9
Lägenhet/Lokal	82,1	77,5	80,9	77,1	74,7	74,4
Allmänna utrymmen	86,4	84,2	83,3	88,9	88,2	89,8
Utemiljö	77,0	74,9	87,9	76,6	77,2	75,4
Attraktivitet	97,1	95,7	91,9	97,6	98,0	97,1
Profil	89,9	88,4	89,5	90,7	89,3	87,2
Prisvärdhet/ Valuta för hyran	90,5	94,4	87,9	81,2	79,6	74,6
Trend	91,1	89,9	88,3	87,9	87,9	88,9

87,4%

SERVICEINDEX
BOSTAD

90,3%

SERVICEINDEX
LOKAL



Box 135, SE - 401 22 Göteborg | BESÖKSADRESS Stampgatan 20
TELEFON 031-80 60 80 | E-POST info@ernstrosen.se

www.ernstrosen.se