

ERNST ROSÉN

ÅRSREDOVISNING 2018



ERNST ROSÉN

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	3
Koncernen	
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Moderföretaget	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	15
Noter	18

Förvaltningsberättelse

Ernst Rosén AB är ett helägt dotterföretag till Ernst Rosén Förvaltning AB.

Allmänt om verksamheten i koncernen

Koncernens huvudsakliga verksamhet utgörs av att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet i koncernen omfattar totalt 355 000 kvm, varav 70 % utgörs av ca 3 450 bostäder.

Moderföretaget Ernst Rosén AB med fastighetsägande dotterföretag äger, förvaltar och utvecklar fastigheter belägna i de centrala delarna av Göteborg, Alingsås, Lerum och Kungälv.

Vi bygger och förvaltar våra fastigheter vilket ger oss kontinuitet och långsiktighet. Med en långsiktig planering för att förbättra boendet och verksamheter som bedrivs i våra lokaler genomförs en kontinuerlig förädling av våra byggnader.

Vår fastighet på Karl Gustavsgatan är ett exempel på detta. Huset byggdes i egen regi 1970 och färdigställdes för inflyttning 1971. Under 2018 påbörjades renovering av samtliga 155 lägenheters badrum samt totalombyggnad av cirka 75 st av dessa. Arbetet beräknas att vara färdigställt i december 2019. Renoveringen av våra 75 lägenheter på Mejerigatan 18-22 färdigställdes under sommaren 2018.

På Jungmansgatan 31-33 har vi omvandlat kontorslokaler till 26 nya bostäder. Samtliga lägenheter var inflyttade under våren 2018.

Det var med stor ödmjukhet och glädje vi under hösten mottog beskedet att staden gav oss markanvisning för Skanstorget i centrala Göteborg. Stort tack till staden och de tusentals göteborgare som röstade för att vidareutveckla Skanstorget. Markanvisningen innefattar 200 lägenheter samt cirka 2 000 kvm lokaler. Inom området ska det även tillskapas en ny förskola.

Aranäs AB i Kungälv ägs till hälften av Ernst Rosén koncernen. Aranäs äger och förvaltar bostäder och lokaler i Kungälv kommun. De förvaltade ytorna uppgår till totalt 230 000 kvm. Förutom fastighetsförvaltning bedriver Aranäs koncernen projektutveckling för nyproduktion av bostäder, kontor och kommersiella lokaler. Under de närmaste åren planeras det för betydande investeringar i både befintliga fastigheter samt nyproduktion. Under 2018 påbörjades utbyggnaden av Kungälv. Tillbyggnaden omfattar cirka 6 500 kvm tillkommande butiksyta vilket ger en total yta om cirka 35 500 kvm. I kvarteret Valand har byggnationen av kontorslokaler och parkeringshus fortsatt. Färdigställandet sker under första halvåret 2019.

Det helägda dotterföretaget Nääs Fabriker äger och förvaltar fastigheten Tollered 5:1. I de kulturhistoriska byggnaderna bedriver ett 80-tal lokalhyresgäster verksamheter i ett flertal olika branscher. På området äger och driver Nääs Fabriker även en omfattande hotell- och konferensanläggning samt klädbutiken Nääs Bomullsfabriken. Hotell- och konferensanläggningen har efter föregående års utbyggnad nu utökats till att omfatta 82 hotellrum samt nya konferens- och kontorsytor, 2018 är det första hela året som vi har den nya anläggningen i drift. Mottagandet på marknaden har varit mycket positivt och året har präglats av stark efterfrågan och högt tryck.

Ernst Rosén AB äger 56 % av Flodén Byggnads AB som leder och genomför byggtreprenader i Göteborgsregionen. Bolaget har haft en fortsatt stark tillväxt och förbättrad lönsamhet. Under 2019 är medelstorleken på projekten 150 MSEK.

Ernst Rosén AB äger 20 % av Örgryte Bostadsaktiebolag som äger och förvaltar fastigheten på Prästgårdsängen i Göteborg. Under 2017 har ett större stamrenoveringsprojekt startats upp som kommer att pågå till 2021. Totalt kommer 434 lägenheter renoveras. Örgryte Bostadsaktiebolag har ansökt om detaljplan för nybyggnation av ytterligare cirka 400 lägenheter. Detaljplanen godkändes av kommunen under 2018 men är nu överklagad till Mark och miljödomstolen.

Försäljning pågår av koncernens ägande av kommersiella fastigheter i USA. Under 2018 har alla fastigheterna förutom sex stycken avyttrats och resterande beräknas bli avyttrade under 2019.

I koncernen ingår Vallda Golf & Country Club i Kungälv söder om Göteborg. Under 2018 rankades banan som femtonde bästa bana i Norden.

Ernst Rosén investerar dessutom i och är drivande i andra engagemang såsom vindkraftsbolaget Rabbalshede Kraft AB.

Merparten av koncernens fastigheter ägs av handelsbolag och kommanditbolag. Av organisatoriska skäl och i syfte att skapa en enhetlig koncernstruktur har under året samtliga helägda kommanditbolag ombildats till handelsbolag.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Ekonomisk översikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Koncernen				
Nettoomsättning	1 032 244	831 233	581 712	623 866
Resultat efter finansiella poster	112 736	113 667	103 706	111 441
Avkastning på eget kapital	20 %	21 %	21 %	26 %
Soliditet	15 %	15 %	15 %	14 %
Soliditet justerad	65 %	65 %	63 %	64 %
Balansomslutning	4 116 610	3 839 578	3 604 385	3 318 564
Antal anställda	167	156	116	124
Moderföretaget				
Nettoomsättning	42 808	41 636	40 333	43 682
Resultat efter finansiella poster	24 579	87 291	69 640	57 165
Avkastning på eget kapital	7 %	27 %	23 %	21 %
Soliditet	18 %	13 %	12 %	12 %
Balansomslutning	2 030 741	2 663 631	2 500 814	2 427 800
Antal anställda	39	37	36	37

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 34.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Koncernen verkar på en bostadsmarknad där efterfrågan kraftigt överstiger tillgången av hyresrätter.

Fastighetsbeståndet är beläget i attraktiva lägen med en förvaltningskvalité som håller en mycket hög nivå.

Under 2018 har det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd ökat. Följaktligen överstiger fortsatt det sammanlagda marknadsvärdet det bokförda värdet med god marginal vilket ger koncernen en stark finansiell stabilitet.

Arbetet med att uppgradera fastighetsbeståndet och utveckla förvaltningsmodellen utifrån ett långsiktigt ägande med egen förvaltning fortsätter.

Koncernen avser att fortsätta växa både genom nybyggnation samt genom strategiska förvärv av fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet.

Med ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltat med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som mycket låga.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kronor

Balanserade vinstmedel	263 316 421
Årets vinst	65 290 712
	328 607 133

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	
5 600 kr per aktie	28 000 000
i ny räkning överförs	300 607 133
	328 607 133

För ytterligare information om koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisar vi till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Koncernens resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hysesintäkter	1	477 336	472 323
Övrig nettoomsättning	2	554 908	358 910
Fastighetskostnader	3	-205 414	-205 802
Rörelsekostnader, övrig verksamhet		-434 387	-307 543
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-84 920	-66 266
Bruttoresultat		307 523	251 622
Fastighetsförsäljning		16 914	23 317
Administrationskostnader	4,7	-139 185	-80 135
Rörelseresultat	5	185 252	194 804
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	-2 710
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	-7 553	-10 734
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 299	5 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-71 262	-73 632
		-72 516	-81 137
Resultat efter finansiella poster		112 736	113 667
Skatt på årets resultat	12	-15 097	-22 399
Årets resultat		97 639	91 268
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		84 858	83 500
Minoritetsintresse		12 781	7 768

Koncernens balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,29	2 983 813	2 841 408
Inventarier	14	31 914	26 108
Pågående nyanläggningar	15	294 036	169 454
		3 309 763	3 036 970
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	225 124	247 656
Fordringar hos koncernföretag	19	97 683	101 118
Andra långfristiga fordringar		611	619
		323 418	349 393
Summa anläggningstillgångar		3 633 181	3 386 363
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Handelsvaror		5 351	4 922
		5 351	4 922
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 940	76 454
Övriga fordringar		19 016	13 324
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	21	23 914	10 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	39 784	32 688
		153 654	132 486
<i>Kassa och bank</i>	26	324 424	315 807
Summa omsättningstillgångar		483 429	453 215
SUMMA TILLGÅNGAR		4 116 610	3 839 578

Koncernens balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	30 000	30 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		605 689	543 877
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		635 689	573 877
Minoritetsintresse		24 309	21 172
		659 998	595 049
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner	25	758	766
Uppskjuten skatteskuld		167 312	158 531
Övriga avsättningar		2 868	2 951
		170 938	162 248
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26,31	2 092 994	2 205 112
Övriga skulder		62 802	62 101
		2 155 796	2 267 213
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26,31	805 609	547 419
Leverantörsskulder		122 424	95 827
Aktuella skatteskulder		5 273	11 161
Övriga skulder		40 935	34 068
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		51 083	21 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	104 554	105 215
		1 129 878	815 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 116 610	3 839 578

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2017-01-01	30 000	498 077	5 641	533 718
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Lämnad utdelning	0	-20 000	0	-20 000
Förskjutning mellan kapital pga. avyttring	0	-8 459	8 459	0
Omräkningsdifferenser	0	-9 241	-696	-9 937
Årets resultat	0	83 500	7 768	91 268
Utgående balans 2017-12-31	30 000	543 877	21 172	595 049
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Återbetalat aktieägartillskott	0	0	-10 670	-10 670
Lämnad utdelning	0	-25 000	0	-25 000
Uppskrivningsfond	0	5 850	0	5 850
Omräkningsdifferenser	0	-3 896	1 026	-2 870
Årets resultat	0	84 858	12 781	97 639
Utgående balans 2018-12-31	30 000	605 689	24 309	659 998

Koncernens kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	185 252	194 804
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	90 778	71 668
Kursdifferenser	-242	-1 258
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.	-23 841	-21 664
Övriga avsättningar	-91	598
	251 856	244 148
Finansiella intäkter	6 299	5 939
Finansiella kostnader	-71 262	-73 632
Betald inkomstskatt	-12 204	-6 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	174 689	170 336
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning av varulager m.m.	-429	3 864
Ökning av rörelsefordringar	-21 168	-26 302
Ökning av rörelseskulder	62 508	36 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 600	184 275
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av dotterföretag	0	2 389
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-401 898	-354 011
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	54 447	110 502
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	18 695	-5 217
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-328 756	-246 337
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	179 000	75 486
Amortering av skuld	-32 227	0
Utbetald utdelning	-25 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	121 773	55 486
Årets kassaflöde	8 617	-6 576
Likvida medel vid årets början	315 807	322 383
Likvida medel vid årets slut	324 424	315 807

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hysesintäkter	1	42 808	41 636
Fastighetskostnader	3	-35 870	-29 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 889	-3 436
Bruttoresultat		3 049	8 495
Administrationskostnader	4,7	-55 782	-44 422
Rörelseresultat	5,6	-52 733	-35 927
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	123 905	167 188
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	2 019	6 199
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-48 612	-50 299
		77 312	123 218
Resultat efter finansiella poster		24 579	87 291
Bokslutsdispositioner	11	56 354	-34 124
Resultat före skatt		80 933	53 167
Skatt på årets resultat	12	-15 642	-3 999
Årets resultat		65 291	49 168

Moderföretagets balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,29	150 847	140 241
Inventarier	14	6 773	5 887
Pågående nyanläggningar	15	160	5 753
		157 780	151 881
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16,17,29	926 411	1 634 609
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	17 437	18 419
Fordringar hos koncernföretag	19	705 213	221 118
Fordringar hos intresseföretag	20	0	50 030
		1 649 061	1 924 176
Summa anläggningstillgångar		1 806 841	2 076 057
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		586	153
Fordringar hos koncernföretag		110 559	476 370
Aktuell skattefordran		2 507	2 516
Övriga fordringar		53	325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 344	207
		116 049	479 571
Kassa och bank	26	107 851	108 003
Summa omsättningstillgångar		223 900	587 574
SUMMA TILLGÅNGAR		2 030 741	2 663 631

Moderföretagets balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	30 000	30 000
Reservfond		6 000	6 000
		36 000	36 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	33	263 316	239 148
Årets resultat		65 291	49 168
		328 607	288 316
		364 607	324 316
<i>Obeskattade reserver</i>	24	2 100	16 020
<i>Avsättningar</i>	25		
Uppskjuten skatteskuld		94 385	78 743
		94 385	78 743
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26,31	612 059	1 571 512
Skulder till koncernföretag	27	359 686	0
Övriga skulder	26,31	15 500	15 500
		987 245	1 587 012
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26,31	422 150	166 389
Leverantörsskulder		5 707	3 690
Skulder till koncernföretag		135 624	468 301
Övriga skulder		1 894	4 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	17 029	14 597
		582 404	657 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 030 741	2 663 631

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2017-01-01	30 000	6 000	223 165	35 983	295 148
Överföring resultat föregående år	0	0	35 983	-35 983	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-20 000	0	-20 000
Årets resultat	0	0	0	49 168	49 168
Utgående balans 2017-12-31	30 000	6 000	239 148	49 168	324 316
Överföring resultat föregående år	0	0	49 168	-49 168	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-25 000	0	-25 000
Årets resultat	0	0	0	65 291	65 291
Utgående balans 2018-12-31	30 000	6 000	263 316	65 291	364 607

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-52 733	-35 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	30 798	5 023
Resultat vid försäljning av inventarier	110	774
	-21 825	-30 130
Finansiella intäkter	2 019	30 779
Finansiella kostnader	-48 612	-50 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68 418	-49 650
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Minskning av rörelsefordringar	21 480	15 597
Minskning av rörelseskulder	792 502	3 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	745 564	-30 489
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 100	-13 768
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 075	514
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 025	-13 254
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	88 963
Amortering av skuld	-703 691	0
Utbetald utdelning	-25 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-728 691	68 963
Årets kassaflöde	-152	25 220
Likvida medel vid årets början	108 003	82 783
Likvida medel vid årets slut	107 851	108 003

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciper - Koncernen och moderföretaget

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Minoritetens andel av årets resultat redovisas direkt i anslutning till årets resultat samt att eget kapital som hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens egna kapital.

Dagskursmetoden tillämpas för valutaomräkning av resultat- och balansräkningar i självständiga utlandsverksamheter. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och skulder omräknas till balansdagens kurs och att samtliga poster i resultaträkningen omräknas till genomsnittskurs. Uppkomna kursdifferenser förs direkt till eget kapital.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken moderföretaget ingår är Ernst Rosén Förvaltning AB (org.nr. 556380-8327) med säte i Göteborg. Ernst Rosén Förvaltning är även moderföretag för hela koncernen.

Andelar i intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Aranäs AB konsolideras enligt klyvningsmetoden då denna ger en rättvisande bild av koncernens ställning och status.

Intäktsredovisning

Försäljning av varor

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att intäkten redovisas till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättning erhålls i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter bokförs i den period de avser. Hysesintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor.

Tjänste- och entreprenaduppdrag

Tjänsteuppdrag/Entreprenaduppdrag på löpande räkning intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs. Upparbetad, ej fakturerad intäkt tas i balansräkningen upp till det belopp som beräknas bli fakturerat och redovisas i posten "Upparbetad men ej fakturerad intäkt".

Koncernen vinstavräknar, utförda tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris i takt med att arbetet utförs, s.k. succesiv vinstavräkning. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade dellikvider redovisas i balansräkningen i posten "Upparbetad men ej fakturerad intäkt".

Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Operationella leasingavtal

I redovisningen utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage. Ernst Rosén koncernen är därmed leasegivare. Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3-5 år. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknings enligt KPI.

Koncernen är även leasagare genom operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell första förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

	Koncern	Moderföretaget
Mark	-	-
Markanläggning	20 år	20 år
Byggnads- och markinventarier	10-20 år	10 år
Byggnader		
Stomme	100 år	100 år
Fasad	30-50 år	50 år
Installationer	20-50 år	50 år
Tak	30-40 år	40 år
Inre ytskikt	25-50 år	25 år
Övrigt	15-50 år	30-35 år
Hyresgäst Anpassningar	Hyreskontraktets löptid	Hyreskontraktets löptid
Inventarier	5 år	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andra långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när något företag i koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Säkring av koncernens räntebindning

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar koncernen mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknade resultatposter och periodiseras över avtalstiden. Då derivatavtal ingås i säkrings syfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris, minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Uppskattningar och bedömningar

Ernst Rosén koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen och avskrivningar i resultaträkningen. Företagets bedömning per 2018-12-31 är att inga fastigheter har nedskrivningsbehov.

Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde har beräknats enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje fastighets driftsnetto divideras med avkastningskravet för respektive fastighet. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,0% - 7,1%).

Värdering av pågående arbeten

Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader. Bedömningen är att det inte föreligger något nedskrivningsbehov.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Noter

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

Hyresintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Sverige	475 315	464 743	42 808	41 636
USA	2 021	7 580	0	0
	477 336	472 323	42 808	41 636

Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2018	2017
Byggnadsrörelse	450 341	270 599
Hotell och konferensanläggning	76 879	61 141
Golfanläggning	14 660	13 638
Butiksrörelse	13 028	13 532
	554 908	358 910

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Driftskostnader	-153 177	-143 071	-31 691	-24 793
Underhåll och reparation	-36 528	-46 455	-2 867	-3 608
Fastighetsskatt	-15 709	-16 276	-1 312	-1 304
	-205 414	-205 802	-35 870	-29 705

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Deloitte</i>				
Revisionsuppdraget	1 198	0	1 124	0
Övriga tjänster	15	0	0	0
	1 213	0	1 124	0
<i>PWC</i>				
Revisionsuppdraget	355	339	0	0
Övriga tjänster	110	94	0	0
	465	433	0	0
<i>EY</i>				
Revisionsuppdraget	0	1 109	0	865
Övriga tjänster	0	174	0	174
	0	1 283	0	1 039

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2018		2017	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Medelantalet anställda</i>				
Moderföretaget	39	62%	37	65%
Dotterföretag	128	55%	119	56%
Totalt koncernen	167	56%	156	58%

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse och VD	8 812	8 928	5 781	4 801
Härav tantiem	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga anställda	76 792	72 550	20 615	17 693
	85 604	81 478	26 396	22 494
<i>Sociala avgifter och pensionskostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelse och VD	1 736	1 557	1 091	946
Pensionskostnader övriga anställda	8 482	6 965	3 586	2 132
Övriga sociala kostnader	30 134	28 420	9 821	8 714
	40 352	36 942	14 498	11 792

VD har rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60%	62%	50%	67%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	17%	2%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	6%	5%

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Byggnader	-83 720	-65 541	-3 889	-3 436
Inventarier	-7 058	-6 127	-1 540	-1 587
	-90 778	-71 668	-5 429	-5 023

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetskostnader	-84 920	-66 266	-3 889	-3 436
Administrationskostnader	-5 858	-5 402	-1 540	-1 587
	-90 778	-71 668	-5 429	-5 023

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat från försäljning aktier	0	-2 710	0	4 493
Nedskrivningar	0	0	-18 800	0
Utdelning	0	0	0	20 000
Resultatandel från kommandit-och handelsbolag	0	0	142 705	142 695
	0	-2 710	123 905	167 188

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultatandel från kommanditbolag	-981	3 759	-981	3 759
Resultat från andelar i kommanditbolag utbetalda till koncernföretag	-3 212	-2 734	0	0
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	11 640	3 241	0	0
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	3 000	2 440
Nedskrivningar	-15 000	-15 000	0	0
	-7 553	-10 734	2 019	6 199

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader lån fastigheter	-70 280	-66 946	-47 630	-43 613
Övriga finansiella kostnader	-982	-6 686	-982	-6 686
	-71 262	-73 632	-48 612	-50 299

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2018	2017
Lämnat koncernbidrag	-63 523	-38 583
Erhållet koncernbidrag	105 957	2 999
Återföring från periodiseringsfond	13 920	1 460
	56 354	-34 124

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-6 316	-10 163	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-8 781	-12 236	-15 642	-3 999
Summa redovisad skatt	-15 097	-22 399	-15 642	-3 999
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	112 736	113 667	80 933	53 167
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	24 802	25 007	17 805	11 697
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig intäkt	-554	0	0	-5 388
Övriga ej avdragsgilla kostnader	4 641	3 300	710	0
Övriga skattemässiga justeringar	-6 681	-5 908	-622	-2 310
Effekt av ändrad skattesats	-7 237	0	-2 361	0
Skatt hänförlig till tidigare år	126	0	110	0
Aktuell skatt	15 097	22 399	15 642	3 999
Effektiv skattesats	13,4%	19,7%	19,3%	7,5%

Uppllysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Temporära skillnader är hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader samt underskottsavdrag.

Not 13 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 630 963	3 434 870	196 752	185 554
Årets anskaffningar	169 130	222 991	14 495	11 198
Försäljningar/utrangeringar	-64 411	-127 519	0	0
Valutaomräkningsdifferenser	3 646	-13 085	0	0
Omklassificeringar	85 505	113 706	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 824 833	3 630 963	211 247	196 752
Ingående avskrivningar	-769 188	-725 450	-56 511	-53 075
Försäljningar/utrangeringar	26 794	19 680	0	0
Valutaomräkningsdifferenser	-389	2 123	0	0
Årets avskrivningar	-75 994	-65 541	-3 889	-3 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-818 777	-769 188	-60 400	-56 511
Ingående uppskrivningar	0	0	0	0
Årets uppskrivningar	5 850	0	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 850	0	0	0
Ingående nedskrivningar	-20 367	-20 367	0	0
Årets nedskrivningar	-7 726	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-28 093	-20 367	0	0
Utgående redovisat värde	2 983 813	2 841 408	150 847	140 241
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	2 983 813	2 841 408	150 847	140 241
Verkligt värde	10 275 735	9 815 604	978 844	934 300

Beräkning av verkligt värde

Fastigheterna har värderats internt enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftsnetto dividerats med direktavkastningskravet för respektive fastighet. Direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,0 % - 7,1 %).

Not 14 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 512	69 013	14 520	13 634
Årets anskaffningar	14 331	17 616	3 605	1 526
Förvärv av dotterföretag	0	2 839	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 850	-1 956	-2 595	-640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 993	87 512	15 530	14 520
Ingående avskrivningar	-61 404	-55 850	-8 633	-7 302
Förvärv av dotterföretag	0	-775	0	0
Försäljningar/utrangeringar	2 383	1 348	1 416	256
Årets avskrivningar	-7 058	-6 127	-1 540	-1 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 079	-61 404	-8 757	-8 633
Utgående redovisat värde	31 914	26 108	6 773	5 887

Not 15 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	169 454	156 199	5 753	5 612
Omklassificeringar	-85 505	-113 706	0	0
Nedskrivningar	-5 822	0	-5 612	0
Investeringar	215 909	126 961	19	141
Redovisat värde vid periodens slut	294 036	169 454	160	5 753

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 654 019	1 516 580
Årets anskaffningar/ aktieägartillskott	602 600	1 254
Försäljning/ återbetalning aktieägartillskott	-4 350	-222
Resultatandel, insättningar och uttag i kommandit- och handelsbolag	-1 287 648	136 407
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	964 621	1 654 019
Ingående nedskrivningar	-19 410	-19 410
Årets nedskrivningar	-18 800	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 210	-19 410
Utgående redovisat värde	926 411	1 634 609

Not 17 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ernst Rosén Alingsås Lerum AB	556321-5762	Göteborg	100%	100%	10 000	130 052
Näås Fabriker AB	556101-8259	Göteborg	100%	100%	4 000	163 860
Näås Fabriker Hotell och Restaurang AB	556852-8888	Göteborg				
Näås CMV AB	556795-4069	Göteborg				
Flodén Byggnadspartners AB	559113-9703	Göteborg	56%	56%	28 000	1 204
Flodén Byggnads AB	556080-7389	Lerum				
Ernst Rosén Invest AB	556336-1053	Göteborg	100%	100%	1 000	197 300
Rosén Bizznizz AB	556433-1485	Göteborg				
California Rosen Inc		San Diego, USA				
Spectrum Rosen LLC (75 %)		San Diego, USA				
Ernst Rosén Fastighets AB	556669-0409	Göteborg	100%	100%	1 000	327 675
Vattugränd AB	556664-8647	Göteborg				
Marstrand Turisthotell AB	556003-3879	Göteborg				
Ernst Rosén Holding AB	556789-7722	Göteborg				
Ernst Rosén Partner AB	556789-7730	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	556971-3307	Göteborg				
Fästningsverket AB	556971-3315	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3	556960-6360	Göteborg				
Fastighetsaktiebolaget Truten	556347-9293	Göteborg				
Dergården 1:251 AB	559065-1567	Lerum				
Dergården 15:1 AB	559065-1625	Lerum				
Hallsås Fastigheter AB	559074-0428	Lerum				
Aranäs AB (50%)	559001-9609	Kungsbacka				
Ernst Rosén Värdepapper AB	556692-0806	Göteborg	100%	100%	1 000	101 100
Deer Mountain Golf AB	556705-6980	Göteborg				
Vallda Golf AB	556706-1188	Göteborg				
Ernst Rosén Projektutveckling AB	556876-4525	Göteborg	100%	100%	500	2 050
Ernst Rosén Bredband AB	556954-8091	Göteborg	100%	100%	500	3 050
Markgruppen Rosén AB	556422-9184	Göteborg	100%	100%	100	120
Andel i kommandit- och handelsbolag						0

926 411

Konsoliderade kommandit- och handelsbolag i koncernen

HB Danska vägen 74, 916443-5837	HB Anders Zornsgatan 25, 916848-0904
HB Danska vägen 76-78, 957201-9744	HB Anders Zornsgatan 36, 916848-8964
HB Danska vägen 80-82, 916443-5811	HB Danska vägen 84, 916832-4466
HB S:t Pauligatan 20-30, 957201-9751	HB Sättmaskinen, 916832-4458
HB Danska vägen 86-96, S:t Pauligatan 1-16, 916443-5829	HB Akropolis i Lerum, 916896-7322
HB Platågatan 4, 916849-3071	HB Brobacka i Lerum, 916893-1823
HB Engelbrektsgatan 63, 916447-4364	HB Brobacken 10 i Lerum, 916896-8411
HB Nedre Fogelbergsgatan 4, 916444-7048	HB Laggarns väg i Lerum, 916895-4049
HB Nedre Fogelbergsgatan 6, 916443-0911	HB Hantverksgatan i Lerum, 916897-9871
HB Karl-Gustavsgatan 53-67, 957202-1641	HB Åsensvägen 1 i Lerum, 969667-1131
HB Brunngatan 1, 916442-6745	HB Ahlströmersgatan 6, 916896-7686
KB Övre Husargatan 14-26, 916442-6752	HB Ö Kyrkogatan 3 i Alingsås, 916896-8452
KB Västergatan 19-29, 916442-2702	HB Sidenvägen 9A i Alingsås, 916896-8445
HB Nordostpassagen 41-43, 957202-0346	KB Kungsgatan 40-42 i Alingsås, 916831-9763
HB Vegagatan 22-38, 957201-4307	HB Färgaren 11 i Alingsås, 969671-1093
HB Jungmansgatan 31-33, 957202-1740	HB Torggatan 5-9 i Alingsås, 969673-5423
HB Viktor Rydbergsgatan 14, 916831-9805	HB Drottninggatan 7-11 i Alingsås, 969673-5407
HB Viktor Rydbergsgatan 20, 916831-9771	HB Kungsgatan 10-12 i Alingsås, 969673-4202
HB Falkenbergsgatan 14, 916443-1919	HB Kungsgatan 24 i Alingsås, 969673-4210
HB Utlandia, 916831-9797	HB Brännås i Lerum, 916896-8429

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	311 656	302 410	18 419	15 510
Årets anskaffningar	0	9 246	0	2 909
Försäljningar	-7 532	0	-982	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 124	311 656	17 437	18 419
Ingående nedskrivningar	-64 000	-49 000	0	0
Årets nedskrivningar	-15 000	-15 000	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-79 000	-64 000	0	0
Utgående redovisat värde	225 124	247 656	17 437	18 419

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 118	97 071	221 118	191 571
Tillkommande fordringar	0	4 047	484 095	29 547
Amorteringar, avgående fordringar	-3 435	0	0	0
Utgående redovisat värde	97 683	101 118	705 213	221 118

Not 20 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	50 030	75 188
Amorteringar, avgående fordringar	0	0	-50 030	-25 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	0	50 030

Not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Uppdrag med successiv vinstavräkning		
Upparbetade intäkter	80 798	172 582
Fakturerat belopp	-56 884	-162 562
Redovisat värde	23 914	10 020

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	1 350	760	450	10
Förutbetalda kostnader	38 434	31 928	1 894	197
	39 784	32 688	2 344	207

Not 23 Antal aktier

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	300 000	300 000
	100	100	300 000	300 000

Not 24 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2013	0	11 170
Periodiseringsfond avsatt 2015	0	2 750
Akkumulerade överavskrivningar	2 100	2 100
	2 100	16 020

Not 25 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	766	705	0	0
Årets avsättningar	0	61	0	0
Under året ianspråktaga belopp	-8	0	0	0
	758	766	0	0
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
Belopp vid årets ingång	178 584	153 038	86 553	74 743
Årets avsättningar	18 807	25 546	10 192	11 810
Under året återförda belopp	-10 564	0	-2 360	0
	186 827	178 584	94 385	86 553
<i>Uppskjuten skattefordran</i>				
Belopp vid årets ingång	-20 053	-6 743	-7 810	0
Årets avsättningar	0	-13 310	0	-7 810
Under året återförda belopp	538	0	7 810	0
	-19 515	-20 053	0	-7 810
<i>Garantiåtaganden</i>				
Belopp vid årets ingång	2 951	2 143	0	0
Årets avsättningar	0	1 000	0	0
Under året återförda belopp	-83	-192	0	0
	2 868	2 951	0	0

Not 26 Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga skulder				
Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	805 609	547 419	422 150	966 972
	805 609	547 419	422 150	966 972
Långfristiga skulder				
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 092 994	2 205 112	612 059	1 571 512
	2 092 994	2 205 112	612 059	1 571 512
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Övriga skulder	62 802	62 101	15 500	15 500
	62 802	62 101	15 500	15 500
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till varav utnyttjad	33 000 0	35 000 0	20 000 0	20 000 0

Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen

Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår i koncernen till 805 (547) Mkr och i moderföretaget till 422 (166) Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,88 år (2,19 år)

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,43 år (3,43 år)

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 1,75 % (2,01 %).
Koncernens snittränta under 2018 uppgår till 2,49 % (2,43 %).

Not 27 Långfristiga skulder koncernföretag

Skulden avser negativt eget kapital i handels- och kommanditbolag.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna personalkostnader	26 103	22 787	5 942	4 990
Upplupna räntekostnader	5 440	6 600	3 104	4 163
Förutbetalda hyresintäkter	49 477	52 775	3 798	3 930
Övriga poster	23 534	23 054	4 185	1 514
	104 554	105 216	17 029	14 597

Not 29 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Företagsinteckningar	0	2 000	0	0
Fastighetsinteckningar	3 004 162	2 945 505	1 061 293	1 772 581
	3 004 162	2 947 505	1 061 293	1 772 581
Säkerheter ställda för annat:				
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	758	766	0	0
	758	766	0	0
Summa ställda säkerheter	3 004 920	2 948 271	1 061 293	1 772 581

Not 30 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga borgensförbindelser	112 315	122 658	865	11 208
Ansvar som bolagsman för handels- och kommanditbolags skulder	0	0	746 614	46 334
	112 315	122 658	747 479	57 542

Aranäs AB har lämnat en tidsbegränsad borgen i samband med entreprenadåtagande.

Not 31 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen har ingått räntederivatavtal om nominellt 1 464 mkr (1 431 mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Undervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till -54 mkr (-75 mkr).

Koncernen använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Bolagets finanspolicy anger tillåtna instrument samt att andelen räntederivat inte får överstiga utestående låneskuld.

I huvudsak sker all upplåning till rörlig stiborränta med olika kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap. Per sista december finns det 16 säkringsrelationer av denna typ, s k kassaflödessäkringar. Säkringsrelationerna är beskrivna i en särskild säkringsdokumentation och effektiviteten är testad i en säkringsmodell som analyserar de kritiska villkoren för respektive säkringsrelation.

Not 32 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat under 2019.

Not 33 Disposition av vinst

	2018-12-31	2017-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	263 316	239 148
Årets vinst	65 291	49 168
	328 607	288 316
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (5 600 kronor per aktie)	28 000	25 000
i ny räkning överföres	300 607	263 316
	328 607	288 316

Not 34 Nyckeltalsdefinitioner*Justerat eget kapital*

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Soliditet justerad

Justerat eget kapital (inkl övervärde fastigheter) i procent av balansomslutning (inkl övervärde fastigheter)

Göteborg den 4 april 2019

Reine Rosén
Ordförande

Johan Eriksson
Verkställande direktör

Johan Rosén

Per Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2019
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Ernst Rosén AB, org. nr 556190-8772

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som har lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 4 april 2019
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

1. Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
2. Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen

Bolagsverket

851 81 SUNDSVALL

Avseende Ernst Rosén AB, org.nr 556190-8772

Anmälan och redogörelse enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen (2005:551)

Vårt uppdrag som revisorer i bolaget har upphört i förtid genom beslut av extra bolagsstämma 2018-08-17. Några förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till vår kännedom.

Underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen (2005:551)

Skälet till att vårt uppdrag upphör i förtid är revisionsupphandling.

Göteborg den 14 februari 2019

Ernst & Young AB



Inger Sjöberg
Auktoriserad revisor



ERNST ROSÉN

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

www.ernstrosen.se