



ERNST ROSÉN

ÅRSREDOVISNING 2019



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

Styrelsen och verkställande direktören för Ernst Rosén AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

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.

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

Vi bygger och förvaltar våra fastigheter, vilket ger kontinuitet och långsiktighet. Med en långsiktig planering för att förbättra boendet och verksamheter som bedrivs i våra lokaler genomförs en kontinuerlig förädling av vårt fastighetsbestånd. Fastigheten 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 85 st av dessa. Arbetet färdigställdes i december 2019.

Under året har bolaget avyttrat CMW AB som bedriver handel med dam- och herrkläder på Nääs Fabriker till en känd aktör inom branschen. Vår bedömning är att den nya ägaren har goda förutsättningar att utveckla verksamheten.

En industrifastighet i Lerum om cirka 10 000 kvm avyttrades under året. Fastigheten bestod av industrilokaler med behov av upprustning.

Under året har mark avyttrats från HB Sättmaskinen. Försäljningen gjordes för att möjliggöra nytt gaturum i Kallebäckers Terrasser, vilket i förlängningen kan bli gynnsamt i vårt arbete med förtätning av området.

Det var med stor ödmjukhet och glädje vi under hösten 2018 mottog beskedet att staden gav oss markanvisning för Skanstorget i centrala Göteborg. Markanvisningen innefattar 200 lägenheter samt cirka 2 000 kvm lokaler. Inom området ska det även tillskapas en ny förskola. Under 2019 har projektet kommit med i kommunens startplan, vilket innebär att planarbetet påbörjas under 2020.

Projektet på Marstrand med byggnation av en bostadsrättsförening fortgick under 2019 med rivning av befintliga byggnader. Detaljplan vann laga kraft under året och bygglov lämnades in i december 2019.

Aranäs AB i Kungsbacka ägs till hälften av Ernst Rosén koncernen. Aranäs äger och förvaltar bostäder och lokaler i Kungsbacka kommun. De förvaltade ytorna uppgår till totalt 230 000 kvm. Förutom fastighetsförvaltning bedriver Aranäskoncernen projektutveckling för nyproduktion av bostäder, kontor och kommersiella

lokaler. Under de närmaste åren planeras det för betydande investeringar i både befintliga fastigheter samt nyproduktion.

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. Hotell- och konferensanläggningen omfattar 81 hotellrum samt konferens- och kontorsytor. Under året har marknaden varit god och präglats av stark efterfrågan på hela anläggningen.

Ernst Rosén AB äger 46 % av Flodén Byggnads AB som leder och genomför byggentreprenader i Göteborgsregionen. Bolaget har haft en fortsatt stark tillväxt och förbättrad lönsamhet. Medelstorleken på entreprenaderna uppgår till cirka 150 MSEK. Under inledningen av 2020 utökades Ernst Roséns ägarandel till 50 %.

Ernst Rosén AB äger 20 % av Örgryte Bostadsaktiebolag som äger och förvaltar fastigheten på Prästgårdsängen i Göteborg. Sedan 2017 pågår ett omfattande stamrenoveringsprojekt som beräknas färdigställas under 2021. Totalt i projektet renoveras 434 lägenheter. Örgryte Bostadsaktiebolag har ansökt om detaljplan för nybyggnation av ytterligare cirka 400 lägenheter. Detaljplanen godkändes av kommunen under 2018 men upphävdes under 2019 av Mark- och Miljödomstolen. Dock erhöles prövningstillstånd av Mark- och Miljööverdomstolen innan årsskiftet.

Försäljning av koncernens fastigheter i USA slutfördes under 2019.

I koncernen ingår Vallda Golf & Country Club i Kungsbacka söder om Göteborg. Under året har klubben genomgått en stor organisationsförändring vilket beräknas ge goda resultat kommande år.

I koncernens övriga investeringar ingår Rabbalshede Kraft och Cliens Holding AB. Under året avyttrades alla andelar i Safety Respect.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fördelningen av handelsbolagens resultat förändrats mellan Ernst Rosén AB och Ernst Rosén Förvaltning AB. Omfördelningen har inte påverkat det bestämmande inflytandet i bolagen.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Ekonomisk översikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Koncernen				
Nettoomsättning	1 319 951	1 032 244	831 233	581 712
Resultat efter finansiella poster	153 867	112 736	113 667	103 706
Avkastning på eget kapital	22 %	20 %	21 %	21 %
Soliditet	16 %	15 %	15 %	15 %
Soliditet justerad	65 %	65 %	65 %	63 %
Balansomslutning	4 528 368	4 116 610	3 839 578	3 604 385
Antal anställda	166	167	156	116
Moderföretaget				
Nettoomsättning	45 602	42 808	41 636	40 333
Resultat efter finansiella poster	-4 800	24 579	87 291	69 640
Avkastning på eget kapital	0 %	7 %	27 %	23 %
Soliditet	18 %	18 %	13 %	12 %
Balansomslutning	2 044 081	2 030 741	2 663 631	2 500 814
Antal anställda	39	39	37	36

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 32.

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 2019 har det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd ökat. Följaktligen överstiger fortsatt det sammantagna marknadsvärdet det bokförda värdet med god marginal och koncernen har en stark finansiell stabilitet.

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

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	300 607 133
Årets vinst	30 141 708
	330 748 841

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	
100 kr per aktie	30 000 000
i ny räkning överförs	300 749 402
	330 748 841

För ytterligare information om koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisar vi till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Koncernens resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hysesintäkter	1	494 923	477 336
Övrig nettoomsättning	2	825 028	554 908
Fastighetskostnader	3	-202 109	-205 414
Rörelsekostnader, övrig verksamhet		-673 179	-434 387
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-84 776	-84 920
Bruttoresultat		359 887	307 523
Fastighetsförsäljning		10 747	16 914
Administrationskostnader	4,7	-164 728	-139 185
Rörelseresultat	5	205 906	185 252
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-3 446	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	7 053	-7 553
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		942	6 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-56 588	-71 262
		-52 039	-72 516
Resultat efter finansiella poster		153 867	112 736
Bokslutsdispositioner	11	83 300	0
Resultat före skatt		237 167	112 736
Skatt på årets resultat	12	-27 937	-15 097
Årets resultat		209 230	97 639
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		96 656	84 858
Minoritetsintresse		112 574	12 781

Koncernens balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,28	2 993 854	2 983 813
Inventarier	14	35 904	31 914
Pågående nyanläggningar	15	513 361	294 036
		3 543 119	3 309 763
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	221 078	225 124
Andra långfristiga fordringar		624	611
		221 702	225 735
Summa anläggningstillgångar		3 764 821	3 535 498
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Handelsvaror		1 216	5 351
		1 216	5 351
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 435	70 940
Fordringar hos koncernföretag		83 363	97 683
Övriga fordringar		19 981	19 016
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	20	74 262	23 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	40 557	39 784
		304 598	251 337
<i>Kassa och bank</i>	25	457 733	324 424
Summa omsättningstillgångar		763 547	581 112
SUMMA TILLGÅNGAR		4 528 368	4 116 610

Koncernens balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	30 000	30 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		672 416	605 689
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		702 416	635 689
Minoritetsintresse		38 105	24 309
		740 521	659 998
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner	24	773	758
Uppskjuten skatteskuld		183 949	167 312
Övriga avsättningar		1 316	2 868
		186 038	170 938
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25,30	2 153 804	2 092 994
Övriga skulder		62 101	62 802
		2 215 905	2 155 796
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25,30	1 074 798	805 609
Leverantörsskulder		122 035	122 424
Aktuella skatteskulder		5 365	5 273
Övriga skulder		28 620	40 935
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		29 346	51 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	125 740	104 554
		1 385 904	1 129 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 528 368	4 116 610

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2018-01-01	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
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Inlösen aktier	0	-1 450	0	-1 450
Återbetalat aktieägartillskott	0	0	-5 877	-5 877
Lämnad utdelning	0	-28 000	0	-28 000
Omräkningsdifferenser	0	-480	145	-335
Uttag/insättning handelsbolag	0	0	-93 045	-93 045
Årets resultat	0	96 656	112 574	209 230
Utgående balans 2019-12-31	30 000	672 415	38 106	740 521

Koncernens kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	205 906	185 252
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	91 008	90 778
Kursdifferenser	-441	-242
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.	-15 270	-23 841
Övriga avsättningar	-1 537	-91
	279 666	251 856
Finansiella intäkter	942	6 299
Finansiella kostnader	-56 588	-71 262
Betald inkomstskatt	-11 208	-12 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212 812	174 689
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av varulager m.m.	157	-429
Ökning av rörelsefordringar	-67 581	-21 168
Minskning av rörelseskulder	-13 163	62 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 225	215 600
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning av dotterföretag	2 580	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-345 957	-401 898
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	28 641	54 447
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	13 820	18 695
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300 916	-328 756
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	330 000	179 000
Amortering av skuld	0	-32 227
Utbetald utdelning	-28 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	302 000	121 773
Årets kassaflöde	133 309	8 617
Likvida medel vid årets början	324 424	315 807
Likvida medel vid årets slut	457 733	324 424

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hysesintäkter	1	45 602	42 808
Fastighetskostnader	3	-32 047	-35 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 263	-3 889
Bruttoresultat		9 292	3 049
Administrationskostnader	4,7	-63 302	-55 782
Rörelseresultat	5,6	-54 010	-52 733
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	53 757	123 905
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	4 025	2 019
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 052	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-19 624	-48 612
Resultat efter finansiella poster		-4 800	24 579
Bokslutsdispositioner	11	35 355	56 354
Resultat före skatt		30 555	80 933
Skatt på årets resultat	12	-413	-15 642
Årets resultat		30 142	65 291

Moderföretagets balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,28	152 563	150 847
Inventarier	14	7 129	6 773
Pågående nyanläggningar	15	149	160
		159 841	157 780
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16,17,29	935 196	926 411
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	20 662	17 437
Fordringar hos koncernföretag	19	604 661	607 530
		1 560 519	1 551 378
Summa anläggningstillgångar		1 720 360	1 709 158
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		505	586
Fordringar hos koncernföretag		117 754	208 242
Aktuell skattefordran		2 334	2 507
Övriga fordringar		3	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	868	2 344
		121 464	213 732
Kassa och bank	25	202 257	107 851
Summa omsättningstillgångar		323 721	321 583
SUMMA TILLGÅNGAR		2 044 081	2 030 741

Moderföretagets balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	30 000	30 000
Reservfond		6 000	6 000
		36 000	36 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	31	300 607	263 316
Årets resultat		30 142	65 291
		330 749	328 607
		366 749	364 607
<i>Obeskattade reserver</i>	23	2 100	2 100
<i>Avsättningar</i>	24		
Uppskjuten skatteskuld		94 798	94 385
		94 798	94 385
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25,30	397 548	612 059
Skulder till koncernföretag	26	307 309	359 686
Övriga skulder		15 500	15 500
		720 357	987 245
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25,30	563 161	422 150
Leverantörsskulder		2 592	5 707
Skulder till koncernföretag		269 946	135 624
Övriga skulder		1 825	1 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	22 553	17 029
		860 077	582 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 044 081	2 030 741

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2018-01-01	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
Överföring resultat föregående år	0	0	65 291	-65 291	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-28 000	0	-28 000
Årets resultat	0	0	0	30 142	30 142
Utgående balans 2019-12-31	30 000	6 000	300 607	30 142	366 749

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-54 010	-52 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	6 113	30 798
Resultat vid försäljning av anläggningstillgång	0	110
	-47 897	-21 825
Erhållen utdelning	20 368	0
Finansiella intäkter	0	2 019
Finansiella kostnader	-19 624	-48 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-47 153	-68 418
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Minskning av rörelsefordringar	159 107	21 480
Ökning av rörelseskulder	96 137	792 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 091	745 564
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 274	-18 100
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 100	1 075
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-9 356	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	5 345	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 185	-17 025
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-73 500	-703 691
Utbetald utdelning	-28 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 500	-728 691
Årets kassaflöde	94 406	-152
Likvida medel vid årets början	107 851	108 003
Likvida medel vid årets slut	202 257	107 851

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 delar 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 indexuppräknning 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 ränteswap 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 säkringssyfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omdelbart 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 2019-12-31 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	
	2019	2018	2019	2018
Sverige	494 598	475 315	45 602	42 808
USA	325	2 021	0	0
	494 923	477 336	45 602	42 808

Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2019	2018
Byggnadsrörelse	721 411	450 341
Hotell och konferensanläggning	82 155	76 879
Golfanläggning	15 197	14 660
Butiksrörelse	6 265	13 028
	825 028	554 908

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Driftskostnader	-151 174	-153 177	-25 720	-31 691
Underhåll och reparation	-35 144	-36 528	-4 842	-2 867
Fastighetsskatt	-15 791	-15 709	-1 485	-1 312
	-202 109	-205 414	-32 047	-35 870

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Deloitte</i>				
Revisionsuppdraget	1 084	1 198	962	1 124
Övriga tjänster	116	15	116	0
	1 200	1 213	1 078	1 124
<i>PWC</i>				
Revisionsuppdraget	430	355	0	0
Övriga tjänster	240	110	0	0
	670	465	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019		2018	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Medelantalet anställda</i>				
Moderföretaget	39	62%	39	62%
Dotterföretag	127	56%	128	55%
Totalt koncernen	166	56%	167	56%

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse och VD	13 040	8 812	8 700	5 781
Övriga anställda	82 048	76 792	20 775	20 615
	95 088	85 604	29 475	26 396
<i>Sociala avgifter och pensionskostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelse och VD	3 470	1 736	2 833	1 091
Pensionskostnader övriga anställda	8 654	8 482	2 412	3 586
Övriga sociala kostnader	36 874	30 134	13 792	9 821
	48 998	40 352	19 037	14 498

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	63%	60%	67%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	9%	17%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	7%	6%

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Byggnader	-82 393	-83 720	-4 263	-3 889
Inventarier	-8 615	-7 058	-1 850	-1 540
	-91 008	-90 778	-6 113	-5 429

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetskostnader	-84 776	-84 920	-4 263	-3 889
Administrationskostnader	-6 232	-5 858	-1 850	-1 540
	-91 008	-90 778	-6 113	-5 429

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat från försäljning aktier	-3 446	0	1 905	0
Nedskrivningar	0	0	0	-18 800
Utdelning	0	0	20 368	0
Resultatandel från kommandit-och handelsbolag	0	0	31 484	142 705
	-3 446	0	53 757	123 905

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultatandel från kommanditbolag	3 225	-981	3 225	-981
Resultat från andelar i handelsbolag utbetalda till koncernföretag	-2 424	-3 212	0	0
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	6 252	11 640	0	0
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	800	3 000
Nedskrivningar	0	-15 000	0	0
	7 053	-7 553	4 025	2 019

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader lån fastigheter	-54 035	-70 280	-19 589	-47 630
Övriga finansiella kostnader	-2 553	-982	-35	-982
	-56 588	-71 262	-19 624	-48 612

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Lämnat koncernbidrag	0	0	-53 484	-63 523
Erhållet koncernbidrag	83 300	0	88 839	105 957
Återföring från periodiseringsfond	0	0	0	13 920
	83 300	0	35 355	56 354

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-11 300	-6 316	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-16 637	-8 781	-413	-15 642
Summa redovisad skatt	-27 937	-15 097	-413	-15 642

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	237 167	112 736	30 555	80 933
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4% (22 %):	50 754	24 802	6 539	17 805
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig intäkt	-1 640	-554	-4 766	0
Minoritetens andel av skattepliktigt resultat i handelsbolag	-19 912	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	3 529	4 641	2 008	710
Övriga skattemässiga justeringar	-246	-6 681	160	-622
Effekt av ändrad skattesats	-4 548	-7 237	-3 528	-2 361
Skatt hänförlig till tidigare år	0	126	0	110
Redovisad skatt	27 937	15 097	413	15 642
Effektiv skattesats	11,8%	13,4%	1,4%	19,3%

Upplysningar 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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 824 833	3 630 963	211 247	196 752
Årets anskaffningar	85 181	169 130	5 979	14 495
Försäljningar/utrangeringar	-37 209	-64 411	0	0
Valutaomräkningsdifferenser	866	3 646	0	0
Omklassificeringar	35 916	85 505	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 909 587	3 824 833	217 226	211 247
Ingående avskrivningar	-818 777	-769 188	-60 400	-56 511
Försäljningar/utrangeringar	7 680	26 794	0	0
Valutaomräkningsdifferenser	0	-389	0	0
Årets avskrivningar	-82 393	-75 994	-4 263	-3 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-893 490	-818 777	-64 663	-60 400
Ingående uppskrivningar	5 850	0	0	0
Årets uppskrivningar	0	5 850	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 850	5 850	0	0
Ingående nedskrivningar	-28 093	-20 367	0	0
Årets nedskrivningar	0	-7 726	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-28 093	-28 093	0	0
Utgående redovisat värde	2 993 854	2 983 813	152 563	150 847
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	2 993 854	2 983 813	152 563	150 847
Verkligt värde	10 928 528	10 275 735	1 060 517	978 844

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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 993	87 512	15 530	14 520
Årets anskaffningar	14 133	14 331	3 362	3 605
Försäljningar/utrangeringar	-3 548	-3 850	-2 143	-2 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 578	97 993	16 749	15 530
Ingående avskrivningar	-66 079	-61 404	-8 757	-8 633
Försäljningar/utrangeringar	2 020	2 383	987	1 416
Årets avskrivningar	-8 615	-7 058	-1 850	-1 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 674	-66 079	-9 620	-8 757
Utgående redovisat värde	35 904	31 914	7 129	6 773

Not 15 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	294 036	169 454	160	5 753
Omklassificeringar	-35 916	-85 505	-160	0
Nedskrivningar	0	-5 822	0	-5 612
Investeringar	255 241	215 909	149	19
Redovisat värde vid periodens slut	513 361	294 036	149	160

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	964 621	1 654 019
Årets anskaffningar/ aktieägartillskott	9 000	602 600
Försäljning/ återbetalning aktieägartillskott	-215	-4 350
Resultatandel, insättningar och uttag i kommandit- och handelsbolag	0	-1 287 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	973 406	964 621
Ingående nedskrivningar	-38 210	-19 410
Årets nedskrivningar	0	-18 800
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 210	-38 210
Utgående redovisat värde	935 196	926 411

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				
Flodén Byggnadspartners AB	559113-9703	Göteborg	46%	66%	28 000	989
Flodén Byggnads AB	556080-7389	Lerum				
Ernst Rosén Invest AB	556336-1053	Göteborg	100%	100%	1 000	197 300
Rosén Biznizz 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	336 675
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				
Vallda 20:3 Fastigheter AB	559169-2768	Kungsbacka				
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
						935 196

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 Engelbrektsgränd 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 Åsensvägen 1 i Lerum, 969667-1131
HB Karl-Gustavsgatan 53-67, 957202-1641	HB Ahlströmersgatan 6, 916896-7686
HB Brunngatan 1, 916442-6745	HB Ö Kyrkogatan 3 i Alingsås, 916896-8452
KB Övre Husargatan 14-26, 916442-6752	HB Sidenvägen 9A i Alingsås, 916896-8445
KB Västergatan 19-29, 916442-2702	KB Kungsgatan 40-42 i Alingsås, 916831-9763
HB Nordostpassagen 41-43, 957202-0346	HB Färgaren 11 i Alingsås, 969671-1093
HB Vegagatan 22-38, 957201-4307	HB Torggatan 5-9 i Alingsås, 969673-5423
HB Jungmansgatan 31-33, 957202-1740	HB Drottninggatan 7-11 i Alingsås, 969673-5407
HB Viktor Rydbergsgatan 14, 916831-9805	HB Kungsgatan 10-12 i Alingsås, 969673-4202
HB Viktor Rydbergsgatan 20, 916831-9771	HB Kungsgatan 24 i Alingsås, 969673-4210
HB Falkenbergsgatan 14, 916443-1919	HB Brännäs i Lerum, 916896-8429
HB Utlandia, 916831-9797	

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 124	311 656	17 437	18 419
Årets anskaffningar	3 238	0	3 225	0
Försäljningar	-7 284	-7 532	0	-982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 078	304 124	20 662	17 437
Ingående nedskrivningar	-79 000	-64 000	0	0
Årets nedskrivningar	0	-15 000	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-79 000	-79 000	0	0
Utgående redovisat värde	221 078	225 124	20 662	17 437

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	607 530	120 000
Tillkommande fordringar	0	0	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	0	0	-2 869	487 530
Utgående redovisat värde	0	0	604 661	607 530

Not 20 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Uppdrag med successiv vinstavräkning		
Upparbetade intäkter	564 574	80 798
Fakturerat belopp	-490 312	-56 884
Redovisat värde	74 262	23 914

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter	1 140	1 350	350	450
Förutbetalda kostnader	39 417	38 434	518	1 894
	40 557	39 784	868	2 344

Not 22 Antal aktier

	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	300 000	300 000
	100	100	300 000	300 000

Not 23 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 100	2 100
	2 100	2 100

Not 24 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	758	766	0	0
Årets avsättningar	15	0	0	0
Under året ianspråktaga belopp	0	-8	0	0
	773	758	0	0
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
Belopp vid årets ingång	186 827	178 584	94 385	86 553
Årets avsättningar	14 866	18 807	5 391	10 192
Under året återförda belopp	-6 539	-10 564	-4 978	-2 360
	195 154	186 827	94 798	94 385
<i>Uppskjuten skattefordran</i>				
Belopp vid årets ingång	-19 515	-20 053	0	-7 810
Årets avsättningar	-1 441	-19 515	0	0
Under året återförda belopp	9 751	20 053	0	7 810
	-11 205	-19 515	0	0
<i>Garantiåtaganden</i>				
Belopp vid årets ingång	2 868	2 951	0	0
Under året återförda belopp	-1 552	-83	0	0
	1 316	2 868	0	0

Not 25 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder				
Kortfristiga skulder				
Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 074 798	805 609	563 161	422 150
	1 074 798	805 609	563 161	422 150
Långfristiga skulder				
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 153 804	2 092 994	397 548	612 059
	2 153 804	2 092 994	397 548	612 059
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Övriga skulder	62 101	62 802	15 500	15 500
	62 101	62 802	15 500	15 500
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till varav utnyttjad	0 0	33 000 0	0 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 1 075 (805) Mkr och i moderföretaget till 563 (422) Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 2,26 år (1,88 år)

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,73 år (3,43 år)

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 1,64 % (1,75 %).
Koncernens snittränta under 2019 uppgår till 1,76 % (2,49 %).

Not 26 Långfristiga skulder koncernföretag

Skulden avser negativt eget kapital i handels- och kommanditbolag.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalkostnader	33 981	26 103	13 545	5 942
Upplupna räntekostnader	6 065	5 440	2 458	3 104
Förutbetalda hyresintäkter	47 114	49 477	4 463	3 798
Övriga poster	38 580	23 534	2 087	4 185
	125 740	104 554	22 553	17 029

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	3 319 235	3 004 162	972 866	1 061 293
	3 319 235	3 004 162	972 866	1 061 293
Säkerheter ställda för annat:				
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	773	758	0	0
	773	758	0	0
Summa ställda säkerheter	3 320 008	3 004 920	972 866	1 061 293

Not 29 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övriga borgensförbindelser	112 050	112 315	600	865
Ansvar som bolagsman för handels- och kommanditbolags skulder	0	0	943 936	746 614
	112 050	112 315	944 536	747 479

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

Not 30 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen har ingått räntederivatavtal i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Nominellt belopp för koncernen 1 864 mkr (1 464 mkr) och för moderföretaget 1 093 mkr (893 mkr). Undervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till -71 mkr (-54 mkr) för koncernen och -47 mkr (-37 mkr) för moderföretaget.

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 27 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. Ytterligare information beträffande säkringsredovisning återfinns under avsnittet Finansiella instrument i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Not 31 Disposition av vinst

	2019-12-31	2018-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	300 607	263 316
Årets vinst	30 142	65 291
	330 749	328 607
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (100 kronor per aktie)	30 000	28 000
i ny räkning överföres	300 749	300 607
	330 749	328 607

Not 32 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 10 mars 2020

Reine Rosén
Ordförande

Johan Eriksson
Verkställande direktör

Johan Rosén

Per Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2020
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ernst Rosén AB organisationsnummer 556190-8772

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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. 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

räkenskaperna. 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.

Gothenburg den 10 mars 2020
Deloitte AB

Harald Jagner
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