

# Årsredovisning

för

## Ernst Rosén Fastighets AB

556669-0409

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ernst Rosén Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den *20/5-2024*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg *21/5-2024*



Reine Rosén

**Årsredovisning**  
för  
**Ernst Rosén Fastighets AB**  
556669-0409  
Räkenskapsåret  
2023



Styrelsen för Ernst Rosén Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktierna i dotterbolagen Ernst Rosén Partner AB, Ernst Rosén Holding AB, Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1, Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3, Fästningsverket AB, Dergården 1:251 AB, Dergården 15:1 AB, Fastighetsaktiebolaget Truten, Barsebäck Golf & Country Club AB samt Järvallens Conference & Country Club AB. Bolaget äger dessutom 50% av aktierna i Aranäs AB.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året såldes samtliga aktier i Vallda 20:3 Fastigheter AB.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Ernst Rosén AB, org. nr. 556190-8772, med säte i Göteborg. Ernst Rosén Förvaltning AB, org. nr. 556380-8327, med säte i Göteborg upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-906	42 073	33 884	233 504	13 266
Balansomslutning	620 178	674 456	613 096	575 160	369 943
Eget kapital	579 904	601 809	570 736	536 865	316 711
Soliditet (%)	94	89	93	93	86

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	559 635 984	42 073 421	601 809 405
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-21 000 000		-21 000 000
Balanseras i ny räkning		21 073 421	-21 073 421	0
Årets resultat			-905 549	-905 549
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>559 709 405</b>	<b>20 094 451</b>	<b>579 903 856</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	580 709 405
årets förlust	-905 549
	<b>579 803 856</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (25 000 kronor per aktie)	25 000 000
i ny räkning överföres	554 803 856
	<b>579 803 856</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	0	-31 379
		<b>0</b>	<b>-31 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>-31 379</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-381	42 300 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 739	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-910 907	-195 200
		<b>-905 549</b>	<b>42 104 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-905 549</b>	<b>42 073 421</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-905 549</b>	<b>42 073 421</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-905 549</b>	<b>42 073 421</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag 5, 6 458 403 509 467 485 890

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 7, 8 124 335 274 124 335 274

**582 738 783 591 821 164**

**Summa anläggningstillgångar 582 738 783 591 821 164**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag 37 433 889 82 635 310

Övriga fordringar 1 1

**37 433 890 82 635 311**

##### *Kassa och bank*

5 739 0

**Summa omsättningstillgångar 37 439 629 82 635 311**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**620 178 412 674 456 475**

2024052315939



## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

9

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

580 709 405

559 635 984

Årets resultat

-905 549

42 073 421

**579 803 856**

**601 709 405**

#### Summa eget kapital

**579 903 856**

**601 809 405**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

6 524 723

39 612 944

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

26 936 833

26 221 126

#### Summa långfristiga skulder

**33 461 556**

**65 834 070**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder

6 813 000

6 813 000

#### Summa kortfristiga skulder

**6 813 000**

**6 813 000**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**620 178 412**

**674 456 475**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Ernst Rosén Förvaltning AB, organisationsnummer 556380-8327 med säte i Göteborg, upprättar koncernredovisning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Arvode till revisorer

Kostnad för revision har redovisats i moderbolaget.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	-381	0
	<b>-381</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	564 360 164	540 000 164
Försäljningar	-9 082 381	0
Lämnade aktieägartillskott	0	24 360 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>555 277 783</b>	<b>564 360 164</b>
Ingående nedskrivningar	-96 874 274	-96 874 274
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-96 874 274</b>	<b>-96 874 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>458 403 509</b>	<b>467 485 890</b>

**Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ernst Rosén Partner AB	100%	100%	1 000	100 000
Ernst Rosén Holding AB	100%	100%	1 000	164 878 245
Fästningsverket AB	90,1%	90,1%	901	45 050
Dergården 1:251 AB	100%	100%	500	3 171 357
Fastighetsaktiebolaget Truten	100%	100%	1 200	122 000
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	100%	100%	500	50 000
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3	100%	100%	500	50 000
Dergården 15:1 AB	100%	100%	500	3 284 853
Barsebäck Golf & Country Club AB	100%	100%	10 000	162 165 202
Järvallens Conference & Country AB	100%	100%	8 000	124 536 802
				<b>458 403 509</b>

	Org.nr	Säte
Ernst Rosén Partner AB	556789-7730	Göteborg
Ernst Rosén Holding AB	556789-7722	Göteborg
Fästningsverket AB	556971-3315	Göteborg
Dergården 1:251 AB	559065-1567	Göteborg
Fastighetsaktiebolaget Truten	556347-9293	Göteborg
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	556971-3307	Göteborg
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3	556960-6360	Göteborg
Dergården 15:1 AB	559065-1625	Göteborg
Barsebäck Golf & Country Club AB	556047-3125	Kävlinge
Järvallens Conference & Country AB	556302-3281	Kävlinge

**Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 335 274	124 335 274
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 335 274</b>	<b>124 335 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 335 274</b>	<b>124 335 274</b>

**Not 8 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Aranäs AB	50%	50%	5 000	124 335 274
				<b>124 335 274</b>

  

Aranäs AB	<b>Org.nr</b> 556003-3879	<b>Säte</b> Göteborg
-----------	------------------------------	-------------------------

**Not 9 Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Reine Rosén  
Ordförande

Johan Rosén

Per Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ernst Rosén Fastighets AB  
organisationsnummer 556669-0409

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ernst Rosén Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ernst Rosén Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ernst Rosén Fastighets AB 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ernst Rosén Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ernst Rosén Fastighets AB enligt god revisors sed 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

### 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisions sed 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.

Signerat enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516655043

## Dokument

Årsredovisning 2023 Ernst Rosén Fastighets AB  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2024-05-02 15:43:30 CEST (+0200) av Ann-Sofi  
Mårtensson (AM)  
Färdigställt 2024-05-15 16:43:07 CEST (+0200)

## Initierare

Ann-Sofi Mårtensson (AM)  
Ernst Rosén AB  
ann-sofi.martensson@ernstrosen.se  
+46703151905

## Signerare

Reine Rosén (RR)  
reine.rosen@ernstrosen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Reine Rosén"  
Signerade 2024-05-06 08:57:57 CEST (+0200)

Johan Rosén (JR)  
johan.rosen@ernstrosen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN ROSÉN"  
Signerade 2024-05-06 08:58:48 CEST (+0200)

Per Rosén (PR)  
per.rosen@ernstrosen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
ROSÉN"  
Signerade 2024-05-08 15:12:21 CEST (+0200)

Erik Wiklund (EW)  
ewiklund@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
WIKLUND"  
Signerade 2024-05-15 16:43:07 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516655043

2024052515947

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

