

2023042814927

Årsredovisning och koncernredovisning Ernst Rosén Förvaltning AB

Org.nr 556380-8327

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den *25 april 2023*.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg

2023-04-25

Reine Rosén

Årsredovisning
och
koncernredovisning
Ernst Rosén Förvaltning AB

Org.nr 556380-8327

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Annika Mårtensson

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Ernst Rosén Förvaltning AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Rapport över förändringar i eget kapital	10
Kassaflödesanalys	11
Moderföretaget	
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Rapport över förändringar i eget kapital	14
Kassaflödesanalys	15
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	16
Noter	21

Styrelsens säte: Göteborg

Företagets redovisningsvaluta: svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ernst Rosén Förvaltning AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Ernst Rosén Förvaltning AB ägs av Reine Rosén, Gunilla Berglie, Johan Rosén och Per Rosén.

Allmänt om verksamheten i koncernen och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ernst Rosén Förvaltning AB är moderföretag i en koncern vars huvudsakliga verksamhet utgörs av fastighetsförvaltning. Förvaltningsverksamheten bedrivs i dotterföretaget Ernst Rosén AB med fastighetsförvaltande dotterföretag. Koncernens fastigheter är belägna i Göteborg, Lerum, Kungsbacka och Tollered.

Fastighetsbeståndet i koncernen omfattar totalt 348 600 kvm, varav 67% utgörs av 3 366 bostäder.

Ernst Rosén koncernen äger och förvaltar fastigheter belägna i de centrala delarna av Göteborg, Lerum och Kungsbacka. Koncernen bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter vilket ger både kontinuitet och långsiktighet. En kontinuerlig förädling och utveckling sker av fastighetsbeståndet för att förbättra boendet och förutsättningarna för de verksamheter som bedrivs i lokalerna.

Under 2022 har renoverings- och underhållsprojekt pågått inom fastighetsförvaltningen i enlighet med lagd planering. Renoveringen av koncernens fastigheter i stadsdelen Lunden har fortsatt och i slutet av 2022 färdigställdes fastigheten på Sankt Pauligatan 1. Projektet med att byta fönster, tak och balkonger på ett antal fastigheter i Annedal i Göteborg som inleddes 2020 slutfördes i början av 2022. På grund av den under året förhöjda osäkerheten kring leveranser och materialpriser har de tidigare planerade renoverings- och underhållsprojekt pausats i väntan på mer normaliserade förhållanden.

Påbyggnationen och renoveringen av Jungmansgatan 31-33, en fastighet byggd 1973, som inleddes 2021 har pågått under hela året. Inflyttning har skett löpande och projektet är nu slutfört. Fastigheten har byggts på med två våningar innehållande 38 nya lägenheter och 112 befintliga lägenheter får sina badrum renoverade. Fönster har bytts ut, balkonger och fasad renoverats och en helt ny gård skapats. Därutöver har bergvärme och solceller installerats.

Återställandet av fastigheten på Övre Husargatan efter explosionen hösten 2021 har pågått under hela året. Hyresgäster i två av de tre uppgångar som fick omfattande skador har kunnat flytta tillbaka under året och den sista uppgången kommer vara klar för inflyttning under våren 2023.

Byggnationen av bostadsrättsföreningen Oscars på Marstrand har fortsatt under året och löper på enligt plan. Byggnationen består av sex olika byggnader innehållande 22 bostadsrätter vilka samtliga är sålda. Inflyttning beräknas ske enligt plan.

Försäljning har även skett av tre mindre markfastigheter i Lerum.

Aranäs AB till hälften ägt av Ernst Rosén-koncernen äger, utvecklar och förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungsbacka. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 257 200 kvm, fördelade på 51 fastigheter. Aranäs är Kungsbackas största privata fastighetsägare och bostadsbeståndet omfattar 2 287 lägenheter och de kommersiella ytorna uppgår till drygt 94 000 kvm där Kungsmässan Köpcentrum, med intilliggande kontorsbyggnad, utgör närmare hälften av ytan. Efterfrågan på butikslokaler i Kungsmässan är i nivå med tidigare år där osäkerhet på marknaden lett till längre beslutsprocesser. I kvarteret Valand i centrala Kungsbacka planerar och projekterar Aranäs för att bygga moderna bostads- och kontorsfastigheter med inslag av butiker. Området kommer att innehålla ca 300 lägenheter, cirka 13 000 kvm handels- och kontorsyta samt ett parkeringshus. Under 2022 har två av projekten slutförts, fastigheterna Valand 11 och Valand 13.

Koncernföretaget Nääs Fabriker äger och förvaltar fastigheten Tollered 5:1. I de kulturhistoriska byggnaderna på området äger och driver Nääs Fabriker en framgångsrik hotell- och konferensanläggning med 81 hotellrum. Verksamhetsåret 2022 inleddes med pandemirestriktioner men efter att restriktioner släpptes har hotell- och konferensanläggningen haft ett år med stark efterfrågan och resultatmässigt det bästa året sedan hotellet öppnade 2007. Under hösten inleddes ett ombyggnadsprojekt för att tillföra ytterligare restaurangplatser då ett ökande antal gäster och besökare inneburit en högre efterfrågan. På området bedriver även ett 80-tal externa lokalhyresgäster verksamheter i ett flertal olika branscher.

Ernst Rosén AB avtalade i april 2022, tillsammans med övriga delägare, om en försäljning av aktierna i Flodén Byggnadspartners AB, ägare till Flodén Byggnads AB, till ByggPartner Holding AB. ByggPartner Gruppen AB som är noterad på Nasdaq First North Premier tillträdde aktierna 1 juli 2022. Köpeskillingen betalades dels med likvida medel, dels genom betalning med aktier i ByggPartnerGruppen och Ernst Rosén AB är sedan 1 juli ägare till 6,48 procent av aktierna i ByggPartner Gruppen AB. Vid årsskiftet stod aktiekursen i 30,3 kr per aktie vilket är lägre än den kurs aktierna förvärvades till, 48 kr per aktie och innehavet har nedvärderats med 20 mkr i bokslutet. I köpeavtalet finns en tilläggsköpeskillning på maximalt 50 mkr som kan komma att utges baserat på resultatutveckling i Flodén Byggnads AB under 2022 och 2023. Då marknadssituationen 2023 är osäker bedöms möjligheten att erhålla en tilläggsköpeskillning låg. Försäljningen av aktierna i Flodén Byggnads AB har gett en koncernmässig realisationsvinst om 85 mkr.

Ernst Rosén AB är en av fem delägare med 20 procent vardera i Örgryte Bostadsaktiebolag som äger och förvaltar fastigheten på Prästgårdsängen i Göteborg. Under året har förberedelserna inför kommande nyproduktion av bostäder fortsatt. Prästgårdsängen planeras bli både ett tätare och öppnare område och omkring 440 bostäder kommer att tillkomma. I planerna för Prästgårdsängens utveckling ingår, förutom bostäder, bland annat ett nytt torg och olika publika verksamheter längs med Danska vägen.

Barsebäck Resort, bestående av Barsebäcks Golf & Country Club AB och Järvallens Conference & Country Club AB, förvärvades av Ernst Rosén i slutet av 2020 och under 2022 har arbetet med att höja standarden på anläggningen fortsatt. Barsebäck Resort består av två 18-hålsbanor, en 9-håls korthålsbana samt en hotell- och

konferensanläggning. Barsebäcks golfbana är en av de mer kända i Sverige och flera internationella stortävlingar har arrangerats på banan, bland annat Scandinavian Masters och Solheim Cup. Kvaliteten på golfbanan är hög och standarden höjdes i klubbhus, shop och övningsområde inför säsongen. Renoveringen av anläggningens 18 radhus slutfördes under 2022 och i april övernattade de första gästerna. Anläggningens hotellrum, radhus och konferens är nu färdigrenoverade och tagna i bruk.

I koncernen ingår Vallda Golf & Country Club i Kungsbacka söder om Göteborg. I maj 2022 tecknades avtal om att förvärva restaurangverksamheten som bedrivits i bolagets lokaler. Restaurangverksamhet i egen regi blir ett naturligt komplement till övrig verksamhet och övertaget sker i början av 2023.

I koncernens övriga investeringar ingår ett ägande i Cliens Holding AB, moderbolag till Cliens kapitalförvaltning AB som är ett framgångsrikt svenskt fondbolag som bedriver fondförvaltning samt ett ägande i CO: Nordic AB.

Resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Koncernen				
Nettoomsättning	1 058 225	1 148 700	1 314 948	1 319 951
Resultat efter finansiella poster	135 691	61 973	258 217	151 867
Avkastning på eget kapital	15%	7%	32%	23%
Soliditet	16%	16%	18%	15%
Soliditet justerad	60%	61%	63%	64%
Moderföretaget				
Resultat efter finansiella poster	101 107	91 004	85 351	122 563
Soliditet	32%	34%	41%	29%
Balansomslutning	140 444	141 270	140 420	140 599

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 2022 har det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd minskat något. Den uppgång som skett på räntemarknaden under året har påverkat marknadens avkastningskrav vilket i sin tur har påverkat koncernens fastighetsvärderingar. Det sammantagna marknadsvärdet för koncernens fastigheter överstiger 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 genom nybyggnation, utveckling inom befintligt bestånd samt genom strategiska förvärv av fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet.

Som en stor aktör inom fastighetsbranschen har koncernen ett ansvar för hyresgästers boende, medarbetare, samhället koncernen verkar inom och brukandet av planetens resurser. Med utgångspunkt i den globala omställningsagendan är en ny hållbarhetsstrategi framtagen och arbetet består av ett ramverk med tre strategiska hållbarhetsområden som visar på ekonomisk, miljömässig och social påverkan. Ramverket fungerar som en vägvisare för det kort- och långsiktiga hållbarhetsarbetet och ska under kommande år konkretiseras ytterligare för att sedan implementeras i verksamheten.

Med ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltad med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som låga men inflations- och ränteutvecklingen under året har påverkat koncernen och utvecklingen följs noga. Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen och för närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga effekterna av konflikten. Utvecklingen följs löpande för att kunna bedöma påverkan på exempelvis räntor, driftskostnader och materialpriser.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kronor

Balanserade vinstmedel	8 268 349
Årets vinst	<u>36 506 125</u>
	44 774 474

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 8 000 kr per aktie, totalt	40 000 000
i ny räkning överförs	<u>4 774 474</u>
	44 774 474

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

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.

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

Koncernens resultaträkning

ank=20230601;2023060200938

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	1	505 399	475 129
Övrig nettoomsättning	2	552 826	673 571
Fastighetskostnader	3	-214 678	-203 286
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	7	-481 352	-562 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-123 385	-107 629
Bruttoresultat		238 810	275 409
Fastighetsförsäljning		7 662	1 995
Administrationskostnader	4,7	-135 996	-180 840
Övriga rörelseintäkter		18 984	8 088
Resultat från andelar i intresseföretag	8	4 225	3 932
Rörelseresultat	5	133 685	108 584
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	85 158	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-11 943	8 241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 016	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-72 225	-55 091
		2 006	-46 611
Resultat efter finansiella poster		135 691	61 973
Skatt på årets resultat	13	-20 912	-23 056
Årets resultat		114 779	38 917
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		111 293	23 034
Minoritetsintresse		3 486	15 883

3

ank=20230601,2023060200939

Koncernens balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	14	23 788	26 761
Andra immateriella tillgångar	15	26 150	21 742
		49 938	48 503
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16,30	4 121 239	3 639 421
Inventarier	17	43 797	46 437
Pågående nyanläggningar	18	619 816	749 387
		4 784 852	4 435 245
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	21,22	31 655	27 430
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	80 664	46 322
Andra långfristiga fordringar		414	414
		112 733	74 166
Summa anläggningstillgångar		4 947 523	4 557 914
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Handelsvaror		4 960	4 176
		4 960	4 176
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 732	105 636
Övriga fordringar		44 943	36 058
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	24	0	49 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	13 766	15 719
		74 441	206 830
<i>Kassa och bank</i>		439 029	683 362
Summa omsättningstillgångar		518 430	894 368
SUMMA TILLGÅNGAR		5 465 953	5 452 282

ank=20230601-2023060200940

Koncernens balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	500	500
Annat eget kapital inklusive årets resultat		866 723	811 919
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		867 223	812 419
Minoritetsintresse		402	62 500
		867 625	874 919
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner	27	512	512
Uppskjuten skatteskuld		246 386	229 878
Övriga avsättningar		0	3 984
		246 898	234 374
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	28,32	2 689 097	3 169 643
Övriga skulder		94 452	96 767
		2 783 549	3 266 410
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	28,32	1 340 159	713 615
Leverantörsskulder		53 885	143 978
Aktuella skatteskulder		487	4 457
Övriga skulder		29 866	54 299
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		0	29 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	143 484	130 765
		1 567 881	1 076 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 465 953	5 452 282

ank=20230601;2023060200941 Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	500	845 813	55 760	902 073
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Inlösen aktier	0	-1 937	0	-1 937
Transaktion med minoritet	0	-15 837	-9 162	-24 999
Lämnad utdelning	0	-39 392	0	-39 392
Omräkningsdifferenser	0	238	19	257
Årets resultat	0	23 034	15 883	38 917
Utgående balans 2021-12-31	500	811 919	62 500	874 919
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Transaktion med minoritet	0	-16 549	-26 171	-42 720
Försäljning minoritet	0	0	-26 266	-26 266
Nyemission	0	0	39	39
Lämnad utdelning	0	-40 000	-13 187	-53 187
Omräkningsdifferenser	0	60	1	61
Årets resultat	0	111 293	3 486	114 779
Utgående balans 2022-12-31	500	866 723	402	867 625

Koncernens kassaflödesanalys

ank=20230601;2023060200942

	2022-01-01 Not -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	133 685	108 584
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	137 740	120 894
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.	-4 312	-2 467
Resultat från intresseföretag	-4 225	-3 932
Övriga avsättningar	-399	3 854
	262 489	226 933
Finansiella intäkter	12 264	8 480
Finansiella kostnader	-71 837	-54 805
Betald inkomstskatt	-4 323	-11 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	198 593	169 307
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning av varulager m.m.	-784	-2 073
Ökning av rörelsefordringar	-1 944	-86 411
Ökning av rörelseskulder	48 356	41 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	244 221	121 987
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning av dotterföretag	-51 992	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-492 316	-767 239
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	14 254	4 769
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-2 185	185 309
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-6 408	-3 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-538 647	-580 903
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	210 000	552 750
Amortering av skuld	-64 000	-83 150
Transaktion med minoritet	-42 720	-24 999
Utbetald utdelning	-53 187	-39 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 093	405 209
Årets kassaflöde	-244 333	-53 707
Likvida medel vid årets början	683 362	737 069
Likvida medel vid årets slut	439 029	683 362

ank=20230601;2023060200943

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	61 495	61 289
Anteciperad utdelning		40 000	30 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-388	-285
		101 107	91 004
Resultat efter finansiella poster		101 107	91 004
Bokslutsdispositioner	12	-65 000	-65 000
Resultat före skatt		36 107	26 004
Skatt på årets resultat	13	399	385
Årets resultat		36 506	26 389

M

ank=20230601;2023060200944

Moderföretagets balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19,20	140 345	140 345
		140 345	140 345
Summa anläggningstillgångar		140 345	140 345
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
		99	925
Summa omsättningstillgångar		99	925
SUMMA TILLGÅNGAR		140 444	141 270

Moderföretagets balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	500	500
Reservfond		100	100
		600	600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 268	21 879
Årets resultat		36 506	26 389
		44 774	48 268
		45 374	48 868
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	27	14 393	14 793
		14 393	14 793
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	28	34 621	37 018
		34 621	37 018
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		45 667	40 195
Aktuella skatteskulder		117	86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	272	310
		46 056	40 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 444	141 270

20230601-2023060200945
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	500	100	10 239	46 640	57 479
Överföring resultat föregående år	0	0	46 640	-46 640	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-35 000	0	-35 000
Årets resultat	0	0	0	26 389	26 389
Utgående balans 2021-12-31	500	100	21 879	26 389	48 868
Överföring resultat föregående år	0	0	26 389	-26 389	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-40 000	0	-40 000
Årets resultat	0	0	0	36 506	36 506
Utgående balans 2022-12-31	500	100	8 268	36 506	45 374

Moderföretagets kassaflödesanalys

ark=20230601-2023060200946

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0	0
Finansiella kostnader	-388	-285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-388	-285
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelseskulder	11 959	42 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 571	42 478
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Minskning av skuld	-2 397	-6 628
Erhållen utdelning	30 000	0
Utbetald utdelning	-40 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 397	-41 628
Årets kassaflöde	-826	850
Likvida medel vid årets början	925	75
Likvida medel vid årets slut	99	925

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Andelar i intresseföretag

Ett intresseföretag är ett företag där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, normalt omfattar det företag där koncernen innehar 20 % - 50 % av rösterna. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden redovisas en investering i ett intresseföretaget inledningsvis till tillgångens anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde. Det redovisade värdet justeras även för att återspegla andra förändringar intresseföretagets eget kapital.

Om koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger det redovisade värdet på andelarna i intresseföretaget, minskas det redovisade värdet tills det redovisade värdet är noll. Ytterligare förluster redovisas som avsättning endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse eller informell förpliktelse att täcka förlusterna eller om ägarföretaget gjort utbetalningar för intresseföretagets räkning. Redovisar intresseföretaget kommande räkenskapsår vinst ska ägarföretaget redovisa sin andel av vinster först när dessa överstiger andelen av de förluster som inte har redovisats av ägarföretaget.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas som "Resultat från andelar i intresseföretag" i koncernens resultaträkning.

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.

Statliga stöd

Bidrag avseende corona redovisas som intäkter. Bidragen redovisas i den period som nedsättningen/ersättningen hör till, lätttnadsregeln BFNAR 2020:01.

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 delikviter 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 netto redovisas 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.

Obeskattade reserver delas i koncernredovisningen upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

Följande avskrivningstider

Goodwill 10 år

Varumärke 10 år

Goodwill

Per varje balansdag gör företaget en bedömning om det finns någon indikation på att värdet av goodwill är lägre än det redovisade värdet. Finns det en sådan indikation beräknar företaget återvinningsvärdet för goodwill och upprättar en nedskrivningsprövning. Vid prövning av nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererade enheter som förväntas bli gynnade av förvärvet. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet för goodwill som hänförs till den kassagenererande enheten och sedan minskas det redovisade värdet på övriga tillgångar i proportion till det redovisade värdet för varje tillgång i enheten.

En redovisad nedskrivning av goodwill återförs i en senare period endast om nedskrivningen föranleddes av en särskild extern omständighet av ovanlig karaktär som inte förväntas upprepas och senare händelser har inträffat som upphäver verkningarna av denna omständighet.

Anskaffning som en del av ett rörelseförvärv

Immateriella tillgångar som förvärvats i ett företagsförvärv identifieras och redovisas separat från goodwill när de uppfyller definitionen av en immateriell tillgång och deras verkliga värden kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för sådana immateriella tillgångar utgörs av deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten.

Efter det första redovisningstillfället redovisas immateriella tillgångar förvärvade i ett rörelseförvärv till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar på samma sätt som separat förvärvade immateriella tillgångar.

Anskaffning genom intern uppbyggnad

Koncernen tillämpar aktiveringsmodellen vilket innebär att arbetet med att ta fram en internt uppbyggd immateriell anläggningstillgång delas upp i en forskningsfas och en utvecklingsfas. Samtliga utgifter som härrör från koncernens forskningsfas redovisas som kostnad när de uppkommer. Samtliga utgifter för utveckling redovisas som en tillgång om samtliga följande villkor är uppfyllda:

- det är tekniskt möjligt att färdigställa den immateriella anläggningstillgången så att den kan användas eller säljas,
- företaget avsikt är att färdigställa den immateriella anläggningstillgången och att använda eller sälja den,
- det finns förutsättningar för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången,
- det är sannolikt att den immateriella anläggningstillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar,
- det finns erforderliga och adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången, och
- de utgifter som är hänförliga till den immateriella anläggningstillgången under dess utveckling kan beräknas tillförlitligt.

Efter första redovisningstillfället redovisas internt uppbyggda immateriella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar.

Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas.

Materiella 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:

Koncern

Materiella anläggningstillgångar

Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads-och markinventarier	10-20 år
Byggnader	
Stomme	100 år
Fasad	30-50 år
Installationer	20-50 år
Tak	30-40 år
Inre ytskikt	25-50 år
Övrigt	15-50 år
Hyresgästpassningar	Hyreskontraktets löptid
Inventarier	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 instrumentet under 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 säkringssyfte 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 Förvaltning 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 2020-12-31 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% - 7,25%).

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 koncern- och intresseföretag

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.

Det redovisade värdet på andelar i handelsbolag inklusive kommanditbolag, som är koncernföretag, ändras årligen med ett belopp som motsvarar det ägande företags andel av handelsbolagets resultat. Vid negativt värde redovisas innehavet som långfristiga skulder till koncernföretag.

Noter

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	Koncernen	
	2022	2021
Bostäder	351 013	326 721
Kommersiella lokaler	154 386	148 408
	<u>505 399</u>	<u>475 129</u>

Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2022	2021
Byggnadsrörelse	362 453	529 538
Hotell och konferensanläggning	112 658	93 166
Golfanläggning	77 715	50 867
	<u>552 826</u>	<u>673 571</u>

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen	
	2022	2021
Driftskostnader	-161 227	-151 207
Underhåll och reparation	-36 173	-35 244
Fastighetsskatt	-17 278	-16 835
	<u>-214 678</u>	<u>-203 286</u>

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen	
	2022	2021
<i>Deloitte</i>		
Revisionsuppdraget	1 629	1 745
Övriga tjänster	24	20
	<u>1 653</u>	<u>1 765</u>
<i>PWC</i>		
Revisionsuppdraget	521	434
Övriga tjänster	65	49
	<u>586</u>	<u>483</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

ank=20230601;2023060200953

Medelantalet anställda	2022		2021	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	0	0%	0	0%
Dotterföretag	244	60%	258	63%
Totalt koncernen	244	60%	258	63%
Löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Styrelse och VD	14 908	16 759	0	0
Övriga anställda	111 984	138 307	0	0
	126 892	155 066	0	0
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelse och VD	4 307	3 198	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	11 654	16 450	0	0
Övriga sociala kostnader	42 994	47 050	0	0
	58 955	66 698	0	0

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	42%	53%	100%	100%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	* 0%	0%

m

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

ank=20230601:2023060200954

	Koncernen	
	2022	2021
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader	-120 732	-105 106
Inventarier	-12 035	-10 815
Goodwill	-2 973	-2 973
Variumärke	-2 000	-2 000
	-137 740	-120 894
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetskostnader	-123 385	-107 629
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	-4 973	-4 973
Administrationskostnader	-9 382	-8 292
	-137 740	-120 894

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen	
	2022	2021
Årets resultatandel	4 225	3 932
	4 225	3 932

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat från försäljning aktier	85 158	0	0	0
Resultatandel från kommanditbolag	0	0	61 495	61 289
	85 158	0	61 495	61 289

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2022	2021
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	11 248	8 241
Nedskrivningar	-23 191	0
	-11 943	8 241

m

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader lån fastigheter	-71 837	-54 806	0	0
Övriga räntekostnader	-388	-285	-388	-285
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0
	-72 225	-55 091	-388	-285

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022	2021
Lämnat koncernbidrag	-65 000	-65 000
	-65 000	-65 000

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-4 323	-15 211	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-16 589	-7 845	399	385
Summa redovisad skatt	-20 912	-23 056	399	385

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	135 691	61 973	36 107	26 004
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6 %):	27 952	12 766	7 438	5 565
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig intäkt	-17 543	-2 466	-8 240	-6 180
Skatt hänförligt till tidigare års resultat	0	3 910	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	10 655	4 522	0	0
Övriga skattemässiga justeringar	-152	4 324	403	230
Redovisad skatt	20 912	23 056	-399	-385
Effektiv skattesats	15,4%	37,2%	-	-

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Temporära skillnader är hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader underskottsavdrag, varumärke samt obeskattade reserver.

Not 14 Goodwill

ank=20230601;2023060200956

Koncernen
2022-12-31 2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden	29 734	29 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 734	29 734
Ingående avskrivningar	-2 973	0
Årets avskrivningar	-2 973	-2 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 946	-2 973
Utgående redovisat värde	23 788	26 761

Not 15 Andra immateriella tillgångar

Koncernen
2022-12-31 2021-12-31

Varumärke

Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 000	20 000
Ingående avskrivningar	-2 000	0
Årets avskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 000	-2 000
Utgående redovisat värde	16 000	18 000

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Ingående anskaffningsvärden	3 742	0
Årets anskaffningar	6 408	3 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 150	3 742
Utgående redovisat värde	10 150	3 742

Not 16 Byggnader och mark

ank=20230601-2023060200957

Koncernen
2022-12-31 2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden	4 788 360	4 398 205
Årets anskaffningar	110 790	264 910
Försäljningar/utrangeringar	-9 528	-8 819
Omklassificeringar	499 954	134 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 389 576	4 788 360
Ingående avskrivningar	-1 126 696	-1 027 269
Försäljningar/utrangeringar	1 334	5 679
Årets avskrivningar	-120 732	-105 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 246 094	-1 126 696
Ingående uppskrivningar	5 850	5 850
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 850	5 850
Ingående nedskrivningar	-28 093	-28 093
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-28 093	-28 093
Utgående redovisat värde	4 121 239	3 639 421
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	4 121 239	3 639 421
Verkligt värde	11 696 447	11 768 111

Beräkning av verkligt värde

Fastigheterna har värderats genom avkastningsmetod. Det innebär att verkligt värde fastställts genom en nuvärdesberäkning med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav av både driftsnetton under kalkylperioden (10 år) och fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Bedömning av fastighetens direktavkastningskrav baseras på rådande marknadsförutsättningar tillsammans med en intern bedömning.

Direktavkastningskraven som använts varierar mellan fastigheterna och ligger i intervallet 2,33 % - 7,99 %.

Not 17 Inventarier

ank=20230601.2023060200958

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 557	133 411
Årets anskaffningar	11 788	25 271
Försäljningar/utrangeringar	-12 738	-11 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 607	147 557
Ingående avskrivningar	-101 120	-100 605
Försäljningar/utrangeringar	10 345	10 300
Årets avskrivningar	-12 035	-10 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 810	-101 120
Utgående redovisat värde	43 797	46 437

Not 18 Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	749 387	404 730
Omklassificeringar	-499 954	-134 064
Investeringar	370 383	478 721
Redovisat värde vid periodens slut	619 816	749 387

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 345	140 345
Utgående redovisat värde	140 345	140 345

Not 20 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ernst Rosén AB	556190-8772	Göteborg	100%	100%	300 000	140 345
Andel i kommandit- och handelsbolag						0
						140 345

Konsoliderade kommandit- och handelsbolag i koncernen

HB Danska vägen 74, 916443-5837	HB Viktor Rydbergsgatan 14, 916831-9805
HB Danska vägen 76-78, 957201-9744	HB Viktor Rydbergsgatan 20, 916831-9771
HB Danska vägen 80-82, 916443-5811	HB Falkenbergsgatan 14, 916443-1919
HB S:t Pauligatan 20-30, 957201-9751	HB Utlandia, 916831-9797
HB Danska vägen 86-96, S:t Pauligatan 1-16, 916443-5829	HB Anders Zornsgatan 25, 916848-0904
HB Platågatan 4, 916849-3071	HB Anders Zornsgatan 36, 916848-8964
HB Engelbrektsgratan 63, 916447-4364	HB Danska vägen 84, 916832-4466
HB Nedre Fogelbergsgatan 4, 916444-7048	HB Sättmaskinen, 916832-4458
HB Nedre Fogelbergsgatan 6, 916443-0911	HB Akropolis i Lerum, 916896-7322
HB Karl-Gustavsgatan 53-67, 957202-1641	HB Brobacka i Lerum, 916893-1823
HB Brunngatan 1, 916442-6745	HB Brobacken 10 i Lerum, 916896-8411
KB Övre Husargatan 14-26, 916442-6752	HB Laggarns väg i Lerum, 916895-4049
KB Västergatan 19-29, 916442-2702	HB Åsensvägen 1 i Lerum, 969667-1131
HB Nordostpassagen 41-43, 957202-0346	HB Sidenvägen 9A i Alingsås, 916896-8445
HB Vegagatan 22-38, 957201-4307	HB Brännås i Lerum, 916896-8429
HB Jungmansgatan 31-33, 957202-1740	

Not 21 Andelar i intresseföretag

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 430	23 498
Årets resultatandel	4 225	3 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 655	27 430
Utgående redovisat värde	31 655	27 430

Not 22 Specifikation av andelar i intresseföretag

Namn	Org.nr.	Kapitalandel	Bokfört värde koncernen
Örgryte Bostadsaktiebolag & Co Kommanditbolag	957200-8887	20%	31 655
			31 655

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 322	279 922
Årets anskaffningar	57 534	16 205
Försäljningar	0	-249 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 856	46 322
Ingående nedskrivningar	0	-48 376
Årets nedskrivningar	-23 192	0
Återförda nedskrivningar	0	48 376
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 192	0
Utgående redovisat värde	80 664	46 322

Not 24 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Uppdrag med successiv vinstavräkning		
Upparbetade intäkter	0	855 927
Fakturerat belopp	0	-806 510
Redovisat värde	0	49 417

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	10 365	4 923
Förutbetalda kostnader	3 401	10 796
	13 766	15 719

Not 26 Antal aktier

	2022-12-31		2021-12-31	
	Kvotvärde	Antal	Kvotvärde	Antal
Aktier	100	5 000	100	5 000
	100	5 000	100	5 000

Not 27 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	512	648	0	0
Under året ianspråktaga belopp	0	-136	0	0
	512	512	0	0
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
Belopp vid årets ingång	256 498	241 837	14 793	15 178
Årets avsättningar	20 034	18 707	0	0
Under året återförda belopp	-5 657	-4 046	-399	-385
	270 875	256 498	14 393	14 793
<i>Uppskjuten skattfordran</i>				
Belopp vid årets ingång	-26 620	-20 777	0	0
Årets avsättningar	-4 032	-10 833	0	0
Under året återförda belopp	6 163	4 990	0	0
	-24 489	-26 620	0	0
<i>Garantiåtaganden</i>				
Belopp vid årets ingång	3 984	577	0	0
Årets avsättningar	0	3 984	0	0
Under året återförda belopp	-3 984	-577	0	0
	0	3 984	0	0

Not 28 Långfristiga skulder

ank=20230601:2023060200962

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder				
Kortfristiga skulder				
Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 340 159	713 615	0	0
	1 340 159	713 615	0	0
Långfristiga skulder				
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 689 097	3 169 643	0	0
	2 689 097	3 169 643	0	0
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Övriga skulder	94 452	96 767	34 621	37 018
	94 452	96 767	34 621	37 018

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 till 1 340 (714) Mkr.

Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,90 år (2,29 år)

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,31 år (2,86 år)

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 2,67 % (1,51 %).

Koncernens snittränta under 2022 uppgår till 1,82 % (1,60 %).

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	28 626	46 810	0	0
Upplupna räntekostnader	8 521	5 738	272	310
Förutbetalda hyresintäkter	55 138	47 414	0	0
Övriga poster	51 199	30 803	0	0
	143 484	130 765	272	310

Not 30 Ställda säkerheter

ank=20230601:2023060200965

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 119 948	3 950 804
	<hr/> 4 119 948	<hr/> 3 950 804
Säkerheter ställda för annat:		
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	412	412
	<hr/> 412	<hr/> 412
Summa ställda säkerheter	4 120 360	3 951 216

Not 31 Eventualförpliktelser

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensförbindelser	0	600
	<hr/> 0	<hr/> 600

Not 32 Upplysningar om finansiella instrument

Koncernen har ingått räntederivatavtal om nominellt 2 357 mkr (2 244 mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Övervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till 204 mkr (-20 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 30 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.

3

Not 33 Disposition av vinst

	2022-12-31	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	8 268	21 879
Årets vinst	36 506	26 389
	<hr/>	<hr/>
	44 774	48 268
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (8 000 kronor per aktie)	40 000	40 000
i ny räkning överföres	4 774	8 268
	<hr/>	<hr/>
	44 774	48 268

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

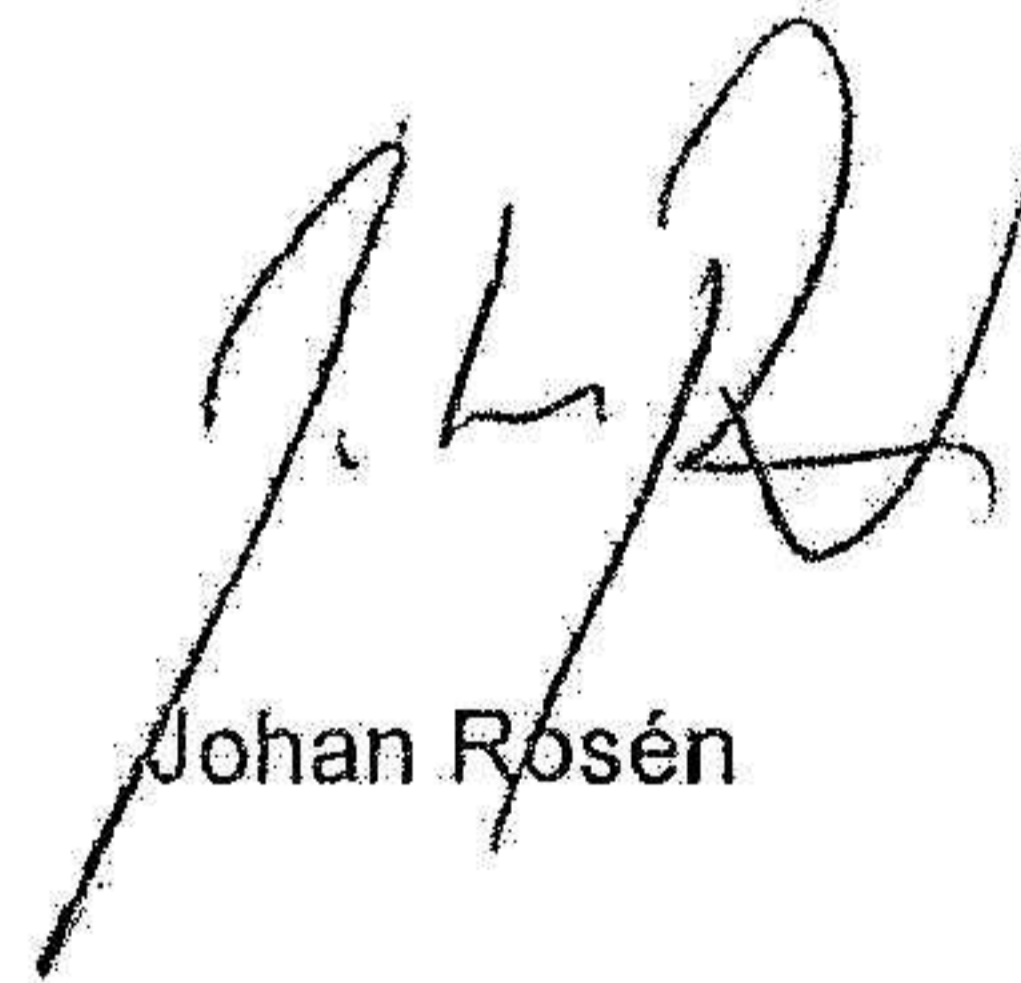
Soliditet justerad

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

Göteborg den 2023-04-24



Reine Rosén
Styrelseordförande



Johan Rosén



Per Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-24
Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ernst Rosén Förvaltning AB
organisationsnummer 556380-8327

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ernst Rosén Förvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Ernst Rosén Förvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 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.

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.

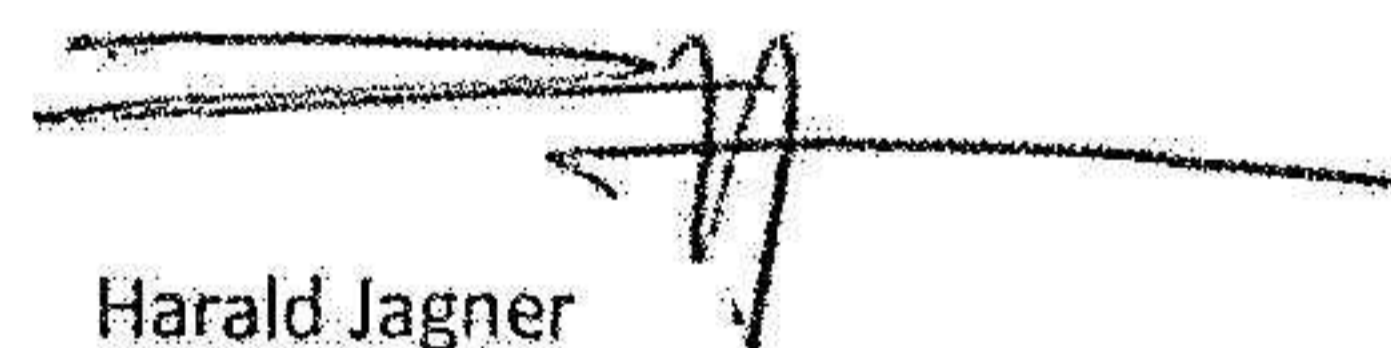
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg den 24 april 2023

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor