

Årsredovisning

för

Ernst Rosén Invest AB

556336-1053

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ernst Rosén Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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*



Reiné Rosén

Årsredovisning
för
Ernst Rosén Invest AB
556336-1053
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Ernst Rosén Invest 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 två helägda dotterbolag, California Rosén Inc. med säte i USA, samt Rosén Bizznizz AB med säte i Göteborg, bolagen har inte har bedrivit någon verksamhet under året.

Bolaget äger även 51% i Ernst Rosén Fastighetsprodukter AB, som i sin tur äger 79,9% av CO: AB. Båda bolagen med säte i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

Bolagets ägare är Ernst Rosén AB, org.nr. 556190-8772, med säte i Göteborg. Moderbolag i koncernen är Ernst Rosén Förvaltning AB, org.nr. 556380-8327, med säte i Göteborg, som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	674	7 009	7 074	32 937	3 331
Balansomslutning	197 846	216 192	209 183	232 140	200 789
Eget kapital	197 846	216 192	209 183	232 109	199 173
Soliditet (%)	100	100	100	100	99

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	15	209 068	7 009	216 192
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-19 000		-19 000
Balanseras i ny räkning			7 009	-7 009	0
Årets resultat				654	654
Belopp vid årets utgång	100	15	197 077	654	197 846

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	197 076 926
årets vinst	653 985
	197 730 911
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	197 730 911
	197 730 911

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
Bruttoresultat	1	0	0
Rörelseresultat	2, 3	0	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-5 050 000	-2 900 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	5 702 284	9 908 635
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 700	0
		673 985	7 008 635
Resultat efter finansiella poster		673 985	7 008 635
Bokslutsdispositioner		-20 000	0
Resultat före skatt		653 985	7 008 635
Årets resultat		653 985	7 008 635

2024052315844



Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5, 6

32 145 934

31 419 456

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7, 8

6 482 470

6 482 470

38 628 404

37 901 926

Summa anläggningstillgångar

38 628 404

37 901 926

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

159 195 807

178 290 000

159 195 807

178 290 000

Kassa och bank

21 700

0

Summa omsättningstillgångar

159 217 507

178 290 000

SUMMA TILLGÅNGAR

197 845 911

216 191 926

2024052315845



Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

15 000

15 000

115 000

115 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

197 076 926

209 068 291

Årets resultat

653 985

7 008 635

197 730 911

216 076 926

Summa eget kapital

197 845 911

216 191 926

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

197 845 911

216 191 926



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 Ernst Rosén AB.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Erhållna utdelningar	5 702 284	9 908 635
	5 702 284	9 908 635

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 625 588	25 625 588
Lämnade aktieägartillskott	5 776 478	15 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 402 066	40 625 588
Ingående nedskrivningar	-9 206 132	-6 306 132
Årets nedskrivningar	-5 050 000	-2 900 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 256 132	-9 206 132
Utgående redovisat värde	32 145 934	31 419 456

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Rosén Bizzninzz Aktiebolag	100%	100%	44 000	4 300 001
California Rosén Inc	100%	100%	1 000	783 183
Ernst Rosén Fastighetsprodukter AB	51%	51%	255	27 062 750
				32 145 934

	Org.nr	Säte
Rosén Bizzninzz Aktiebolag	556433-1485	Göteborg
California Rosén Inc		San Diego, USA
Ernst Rosén Fastighetsprodukter AB	559291-4476	Göteborg

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 482 470	6 482 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 482 470	6 482 470
Utgående redovisat värde	6 482 470	6 482 470

Not 8 Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Cliens Holding AB	7,6%	7,6%	7 711	6 482 469
Fastighetsaktiebolaget Korvetten	0,5%	0,5%	10	1
				6 482 470

	Org.nr	Säte
Cliens Holding AB	556918-4780	Stockholm
Fastighetsaktiebolaget Korvetten	556039-2853	Göteborg

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	1 000	100
	1 000	

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Reine Rosén
Ordförande

Johan Rosén

Per Rosén
Verkställande direktör

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

Deloitte AB

Anton Hansén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ernst Rosén Invest AB
organisationsnummer 556336-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ernst Rosén Invest 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 Invest 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ernst Rosén Invest 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.

Revisorns 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 revisionsssed 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. Risker 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 Invest 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 Invest AB enligt god revisions 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Signerat enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Anton Hansén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516655671

Dokument

Årsredovisning 2023 Ernst Rosén Invest AB
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-05-02 15:48:23 CEST (+0200) av Ann-Sofi
Mårtensson (AM)
Färdigställt 2024-05-16 18:51:39 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 2024-05-03 06:44:58 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN ROSÉN"
Signerade 2024-05-03 07:08:31 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ROSÉN"
Signerade 2024-05-02 17:29:44 CEST (+0200)

Anton Hansén (AH)
anthansen@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTON HANSÉN"
Signerade 2024-05-16 18:51:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516655671

CC8C157C94707

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>



Olle Rosén

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
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	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	14
Noter	19

Styrelsens säte: Göteborg

Företagets redovisningsvaluta: svenska kronor (SEK).

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

*Detta exemplar avser en bilaga till
årsredovisningen för*

Ernst Rosén Invest AB, 556336-1053



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ernst Rosén Förvaltning AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Ernst Rosén Förvaltning AB ägdes under 2023 av Reine Rosén, Gunilla Berglie, Johan Rosén och Per Rosén. Den 24 januari 2024 överlät Reine Rosén, Johan Rosén och Per Rosén sitt ägande i bolaget till Rosenfamiljen AB, 559450-7765.

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 348 800 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. På grund av osäkerhet kring leveranser och materialpriser har arbetet med renoveringsprojekt pausats sedan våren 2022 i väntan på mer normaliserade förhållanden. Under 2023 har verksamheten förberett sig för att återuppta renoveringen av fastigheterna enligt lagd plan under 2024. Under året har främst underhållsprojekt pågått inom fastighetsförvaltningen i Göteborg och Lerum.

Byggnationen av Kvarter Oscars på Marstrand har slutförts och fastigheten har överlämnats till bostadsrättsföreningen. Inflyttning kunde ske enligt plan 27 oktober 2023. Kvarter Oscars består av sex olika byggnader innehållande 22 bostadsrätter. Kvarter Oscars på Marstrand är nominerad av Arkitektuppröret till 2023 års vackraste nyproduktion. Projektet har slutredovisats 2023 med ett resultat om 41 mkr.

Återställandet av fastigheten på Övre Husargatan efter explosionen hösten 2021 är slutfört och den sista uppgången blev klar för inflyttning i april våren 2023. En exploateringsfastighet i Kungsbacka har sålts till ett närstående bolag.

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 257 600 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 kring marknadsläget har resulterat i längre beslutsprocesser. Aranäs äger därutöver cirka 800 000 kvm strategiskt belägen råmark i Kungsbacka.

Nyproduktionen av kvarteret Tingshöjd i Kungsbacka har fortsatt men på grund av ökade finansieringskostnader har den planerade nyproduktionen i Valand pausats och projektportföljen minskats. Aranäs finansiella kostnader har stigit kraftigt vilket påverkat såväl resultat, likviditet och nyckeltal negativt och stora kostnadsbesparingar främst avseende driftskostnader har genomförts men även en anpassning av organisationen.

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. År 2023 är det första året sedan 2020 helt utan covidpåverkan. Året har påverkats av en sämre konjunktur till följd av höjda räntor och matpriser vilket främst påverkat efterfrågan i privatsegmentet. Trots lågkonjunktur minskade inte efterfrågan i affärssegmentet. Beläggningsgraden inom hotellverksamheten bibehölls men med ett lägre pris per rum jämfört med 2022. Investeringen i ett ökat antal restaurangplatser har slutförts och under våren kunde Pannhuset Kafé och Krog öppnas. På området bedriver även ett 80-tal externa lokalhyresgäster verksamheter i ett flertal olika branscher.

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, ägs av Ernst Rosén sedan slutet av 2020 och under 2023 har arbetet fortsatt med att höja standarden och utveckla anläggningen. Barsebäck Resort består av två 18-hålsbanor, en 9-håls korthålsbana samt en hotell- och konferensanläggning. Ocean Course är en av de mer kända golfbanorna i Sverige och flera internationella stortävlingar har arrangerats på banan, bland annat Scandinavian Masters och Solheim Cup. Kvaliteten på Barsebäck Resorts golfbanor är hög och arbetet med att höja golfupplevelsen har fortsatt, bland annat genom investeringar på range och tee-områden. Under 2023 har fokus legat på ökat antal greenfee- och golfpaketgäster samt andelen internationella golfgäster vilket har gett resultat i ökad omsättning. Under vintersäsongen 2023/24 har verksamheten anpassats efter lågsäsong vilket påverkat intäkterna.

I koncernen ingår Vallda Golf & Country Club i Kungsbacka söder om Göteborg.

I januari 2023 övertogs restaurangverksamheten som bedrivs i klubbhuset och restaurangen drivs nu i egen regi och är fullt integrerad med övrig verksamhet.

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.

I försäljningsavtalet från 2022 då aktierna i Flodén Byggnads AB såldes ingick en tilläggsköpeskilling på maximalt 50 mkr vars utfall baserades på resultatutvecklingen i Flodén Byggnads AB under 2022 och 2023. Villkoren har inte uppnåtts och en tilläggsköpeskilling kommer inte att utbetalas. Aktieinnehavet i ByggPartner Gruppen är värderade till balansdagens kurs.

Ett nytt och högre ränteläge påverkar hela fastighetsmarknaden där sämre finansieringsmöjligheter och lånevillkor samt en stigande kostnadsbild är några av de konsekvenser som fastighetsmarknaden har haft att hantera under 2023. Under året har det högre ränteläget fått genomslag i skuldportföljen men tack vare att arbete med räntederivat som säkerställer räntenivåerna på en stor del av skuldportföljen minskas konsekvenserna av de högre räntenivåerna.

Långsiktiga relationer med koncernens kreditgivare, i kombination med starka nyckeltal, har gjort att marknadsmässiga villkor på de refinansieringar som skett under året kunnat säkerställas. Ernst Roséns-koncernens låga belåningsgrad – 36 procent sett över hela portföljen gör att koncernen står finansiellt stark även i tider av högre räntor och lägre fastighetsvärderingar. Under året har räntetäckningsgraden stått i fokus på kreditmarknaden, det vill säga förmågan att med kassaflödet betala sina ränteutgifter. Koncernens räntetäckningsgrad är stark tack vare det goda kassaflödet från verksamheten.

Ernst Rosén Förvaltning-koncernen är från och med 1 januari 2025 rapporteringsskyldiga i enlighet med CSRD, EUs direktiv om hållbarhetsrapportering, och under 2023 har processen inletts med att ta fram och validera koncernens dubbla väsentlighetsanalys.

Resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Koncernen				
Nettoomsättning	781 221	1 058 225	1 148 700	1 314 948
Resultat efter finansiella poster	77 737	135 691	61 973	258 217
Avkastning på eget kapital	9%	15%	7%	32%
Soliditet	16%	16%	16%	18%
Soliditet justerad	57%	60%	61%	63%
Moderföretaget				
Resultat efter finansiella poster	92 746	101 107	91 004	85 351
Soliditet	29%	32%	34%	41%
Balansomslutning	140 856	140 444	141 270	140 420

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.

Fastighetsbeståndet i koncernen kan komma att påverkas på olika sätt av dagens finansiella situation med högre inflation och räntor och en försämrad ekonomi för hushållen. Bostadsmarknaden är dock stabil och efterfrågan på hyresbostäder är fortsatt mycket stor. Med högre räntor bedöms hyresrätten bli mer attraktiv som boendeform då marknaden för nyproducerade bostadsrätter stannat av och antalet byggstarter av hyresrätter är lägre än på många år.

För lokalhyresmarknaden kan utvecklingen framåt se annorlunda ut än för bostadsmarknaden. En svagare ekonomisk utveckling riskerar att drabba lokalhyresgästerna och inte minst dem som bedriver handel. Vakansgraden på lokalsidan är fortsatt låg, men en större rörlighet på den bredare lokalmarknaden noteras. Det blir viktigare än någonsin att vara nära sina kunder och vara redo att hitta flexibla lösningar för att stå rustad oavsett konjunktur.

Under 2023 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.

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 senaste åren har påverkat koncernen. Utvecklingen följs löpande för att kunna bedöma påverkan på exempelvis räntor, driftskostnader och materialpriser.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kronor

Balanserade vinstmedel	4 774 474
Årets vinst	<u>35 952 280</u>
	40 726 754

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 8 000 kr per aktie, totalt	40 000 000
i ny räkning överförs	<u>726 754</u>
	40 726 754

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

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	1	562 809	505 399
Övrig nettoomsättning	2	218 412	552 826
Fastighetskostnader	3	-217 231	-214 678
Rörelsekostnader, övrig verksamhet		-185 871	-481 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-138 776	-123 385
Bruttoresultat		239 343	238 810
Fastighetsförsäljning		40 219	7 662
Administrationskostnader	4,7	-113 290	-135 996
Övriga rörelseintäkter		17 644	18 984
Resultat från andelar i intresseföretag	8	4 578	4 225
Rörelseresultat	5	188 494	133 685
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	85 158
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-536	-11 943
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 377	1 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-119 598	-72 225
		-110 757	2 006
Resultat efter finansiella poster		77 737	135 691
Skatt på årets resultat	13	-23 424	-20 912
Årets resultat		54 313	114 779
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		51 260	111 293
Minoritetsintresse		3 053	3 486

Koncernens balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	14	22 251	23 788
Andra immateriella tillgångar	15	30 918	26 150
		53 169	49 938
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16,29	4 491 365	4 121 239
Inventarier	17	45 504	43 797
Pågående nyanläggningar	18	202 882	619 816
		4 739 751	4 784 852
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	21,22	34 233	31 655
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	93 370	80 664
Andra långfristiga fordringar		104	414
		127 707	112 733
Summa anläggningstillgångar		4 920 627	4 947 523
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Handelsvaror		5 293	4 960
		5 293	4 960
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 361	15 732
Övriga fordringar		32 741	44 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	17 803	13 766
		61 905	74 441
<i>Kassa och bank</i>		458 758	439 029
Summa omsättningstillgångar		525 956	518 430
SUMMA TILLGÅNGAR		5 446 583	5 465 953

Koncernens balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	500	500
Annat eget kapital inklusive årets resultat		878 078	866 723
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		878 578	867 223
Minoritetsintresse		402	402
		878 980	867 625
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och övriga avsättningar	26	627	512
Uppskjuten skatteskuld		268 357	246 386
		268 984	246 898
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27,29	2 526 845	2 689 097
Övriga skulder		95 234	94 452
		2 622 079	2 783 549
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27,29	1 418 898	1 340 159
Leverantörsskulder		66 553	53 885
Aktuella skatteskulder		715	487
Övriga skulder		68 539	29 866
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	121 835	143 484
		1 676 540	1 567 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 446 583	5 465 953

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	500	811 919	62 500	874 919
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Nyemission	0	0	39	39
Försäljning minoritet	0	0	-26 266	-26 266
Transaktion med minoritet	0	-16 549	-26 171	-42 720
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
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Lämnad utdelning	0	-40 000	0	-40 000
Uppskrivningsfond	0	0	0	0
Förskjutning mellan kapital pga. avyttring	0	0	0	0
Omräkningsdifferenser	0	95	0	95
Uttag kommanditbolag	0	0	-3 053	-3 053
Årets resultat	0	51 260	3 053	54 313
Utgående balans 2023-12-31	500	878 078	402	878 980

Koncernens kassaflödesanalys

	2023-01-01 Not -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	188 494	133 685
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	151 382	137 740
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.	-39 616	-4 312
Resultat från intresseföretag	-2 578	-4 225
Övriga avsättningar	0	-399
	297 682	262 489
Finansiella intäkter	16 675	12 264
Finansiella kostnader	-119 598	-71 837
Betald inkomstskatt	0	-4 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194 759	198 593
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning av varulager m.m.	-333	-784
Minskning av rörelsefordringar	8 323	-1 944
Ökning av rörelseskulder	30 707	48 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233 456	244 221
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning av dotterföretag	0	-51 992
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-311 902	-492 316
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	252 024	14 254
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-35 540	-2 185
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	15 000	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-10 016	-6 408
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 434	-538 647
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	29 082	210 000
Amortering av skuld	-112 375	-64 000
Transaktion med minoritet	0	-42 720
Utbetald utdelning	-40 000	-53 187
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 293	50 093
Årets kassaflöde	19 729	-244 333
Likvida medel vid årets början	439 029	683 362
Likvida medel vid årets slut	458 758	439 029

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	53 657	61 495
Anteciperad utdelning		40 000	40 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-925	-388
		92 746	101 107
Resultat efter finansiella poster		92 746	101 107
Bokslutsdispositioner	12	-57 100	-65 000
Resultat före skatt		35 646	36 107
Skatt på årets resultat	13	306	399
Årets resultat		35 952	36 506

Moderföretagets balansräkning			
	Not	2023-12-31	2022-12-31
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>			
		511	99
Summa omsättningstillgångar		511	99
SUMMA TILLGÅNGAR		140 856	140 444
Moderföretagets balansräkning			
	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	500	500
Reservfond		100	100
		600	600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 774	8 268
Årets resultat		35 952	36 506
		40 726	44 774
		41 326	45 374
<i>Avsättningar</i>	26		
Uppskjuten skatteskuld		14 087	14 393
		14 087	14 393
<i>Långfristiga skulder</i>	27		
Övriga skulder		35 181	34 621
		35 181	34 621
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		49 337	45 667
Aktuella skatteskulder		277	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	648	272
		50 262	46 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 856	140 444

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 2022-01-01	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
Överföring resultat föregående år	0	0	36 506	-36 506	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-40 000	0	-40 000
Årets resultat	0	0	0	35 952	35 952
Utgående balans 2023-12-31	500	100	4 774	35 952	41 326

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0	0
Finansiella intäkter	14	0
Finansiella kostnader	-925	-388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-911	-388
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelseskulder	763	11 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-148	11 571
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Minskning av skuld	560	-2 397
Erhållen utdelning	40 000	30 000
Utbetald utdelning	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	560	-12 397
Årets kassaflöde	412	-826
Likvida medel vid årets början	99	925
Likvida medel vid årets slut	511	99

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter bokförs i den period de avser. Hyresintäkterna 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, lättnadsregeln 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 dellikvider redovisas i balansräkningen i posten "Upparbetad men ej fakturerad intäkt".

Låneutgifter

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

Operationella leasingavtal

I redovisningen utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage. Ernst Rosén koncernen är därmed leasegivare. Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3-5 år.

Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknings enligt KPI.

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

Ersättningar till anställda

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

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas 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 lagstadsatts. 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 upparbetning

Koncernen tillämpar aktiveringsmodellen vilket innebär att arbetet med att ta fram en internt upparbetad 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 upparbetade immateriella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar.

Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas.

ank=20240709;20240704;13222

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 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 förpliktelseerna 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 (2,91% - 7,99%).

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	
	2023	2022
Bostäder	385 809	351 013
Kommersiella lokaler	177 000	154 386
	562 809	505 399

Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2023	2022
Byggnadsrörelse	0	362 453
Hotell och konferensanläggning	129 515	112 658
Golfanläggning	88 897	77 715
	218 412	552 826

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen	
	2023	2022
Driftskostnader	-162 535	-161 227
Underhåll och reparation	-37 193	-36 173
Fastighetsskatt	-17 503	-17 278
	-217 231	-214 678

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen	
	2023	2022
<i>Deloitte</i>		
Revisionsuppdraget	1 582	1 629
Övriga tjänster	30	24
	1 612	1 653
<i>PWC</i>		
Revisionsuppdraget	685	521
Övriga tjänster	70	65
	755	586

Not 5 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2023		2022	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	0	0%	0	0%
Dotterföretag	246	53%	244	60%
Totalt koncernen	246	53%	244	60%

<i>Löner och andra ersättningar</i>	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelse och VD	16 237	14 908	0	0
Övriga anställda	108 416	111 984	0	0
	124 653	126 892	0	0
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelse och VD	4 054	4 307	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	10 840	11 654	0	0
Övriga sociala kostnader	40 494	42 994	0	0
	55 388	58 955	0	0

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	42%	42%	100%	100%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023	2022
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%

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång	Koncernen	
	2023	2022
Byggnader	-136 446	-120 732
Inventarier	-9 804	-12 035
Goodwill	-3 132	-2 973
Variumärke	-2 000	-2 000
	-151 382	-137 740

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetskostnader	-138 776	-123 385
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	-5 132	-4 973
Administrationskostnader	-7 474	-9 382
	-151 382	-137 740

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

Årets resultatandel	Koncernen	
	2023	2022
	4 578	4 225
	4 578	4 225

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat från försäljning aktier	0	85 158	0	0
Resultatandel från kommanditbolag	0	0	53 657	61 495
	0	85 158	53 657	61 495

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	Koncernen	
	2023	2022
Nedskrivningar	12 541	11 248
	-13 077	-23 191
	-536	-11 943

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader lån fastigheter	-118 673	-71 837	0	0
Övriga räntekostnader	-925	-388	-925	-388
	-119 598	-72 225	-925	-388

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
Lämnat koncernbidrag	-57 100	-65 000
	-57 100	-65 000

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	269	-4 323	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-23 693	-16 589	306	399
Summa redovisad skatt	-23 424	-20 912	306	399

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	77 737	135 691	35 646	36 107
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6 %):	16 014	27 952	7 343	7 438
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig intäkt	-6 285	-17 543	-8 240	-8 240
Övriga ej avdragsgilla kostnader	15 599	10 655	897	0
Övriga skattemässiga justeringar	-1 894	-152	-306	403
Redovisad skatt	23 434	20 912	-306	-399
Effektiv skattesats	30,1%	15,4%	-	-

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

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 734	29 734
Årets anskaffningar	1 595	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 329	29 734
Ingående avskrivningar	-5 946	-2 973
Årets avskrivningar	-3 132	-2 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 078	-5 946
Utgående redovisat värde	22 251	23 788

Not 15 Andra immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Varumärke</i>		
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 000	20 000
Ingående avskrivningar	-4 000	-2 000
Årets avskrivningar	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 000	-4 000
Utgående redovisat värde	14 000	16 000
<i>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten</i>		
Ingående anskaffningsvärden	10 150	3 742
Årets anskaffningar	8 421	6 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 571	10 150
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-1 653	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 653	0
Utgående redovisat värde	16 918	10 150

Not 16 Byggnader och mark

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 389 576	4 788 360
Årets anskaffningar	95 880	110 790
Försäljningar/utrangeringar	-217 621	-9 528
Omklassificeringar	618 954	499 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 886 789	5 389 576
Ingående avskrivningar	-1 246 094	-1 126 696
Försäljningar/utrangeringar	1 633	1 334
Årets avskrivningar	-136 446	-120 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 380 907	-1 246 094
Ingående uppskrivningar	5 850	5 850
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 850	5 850
Ingående nedskrivningar	-28 093	-28 093
Återföring nedskrivningar	7 726	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 367	-28 093
Utgående redovisat värde	4 491 365	4 121 239
Redovisat värde	4 491 365	4 121 239
Verkligt värde	10 947 745	11 696 447

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 2,91 % - 7,99 %.

I verkligt värde ingår de fastigheter som ej värderats enligt avkastningsmetod till bokfört värde.

Not 17 Inventarier

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 607	147 557
Årets anskaffningar	9 068	11 788
Omklassificeringar	4 937	0
Försäljningar/utrangeringar	-11 076	-12 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 536	146 607
Ingående avskrivningar	-102 810	-101 120
Försäljningar/utrangeringar	8 582	10 345
Årets avskrivningar	-9 804	-12 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 032	-102 810
Utgående redovisat värde	45 504	43 797

Not 18 Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	619 816	749 387
Omklassificeringar	-623 891	-499 954
Investeringar	206 957	370 383
Redovisat värde vid periodens slut	202 882	619 816

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
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 Engelbrektsgatan 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 Åsenvägen 1 i Lerum, 969667-1131
KB Västergatan 19-29, 916442-2702	HB Sidenvägen 9A i Alingsås, 916896-8445
HB Nordostpassagen 41-43, 957202-0346	HB Brännås i Lerum, 916896-8429
HB Vegagatan 22-38, 957201-4307	
HB Jungmansgatan 31-33, 957202-1740	

Not 21 Andelar i intresseföretag

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 655	27 430
Ägaruttag	-2 000	0
Årets resultatandel	4 578	4 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 233	31 655
Utgående redovisat värde	34 233	31 655

Not 22 Specifikation av andelar i intresseföretag

Namn	Org.nr.	Kapitalandel	Bokfört värde koncernen
Örgryte Bostadsaktiebolag & Co Kommanditbolag	957200-8887	20%	34 233
			34 233

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 856	46 322
Årets anskaffningar	35 540	57 534
Försäljningar	-11 409	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 987	103 856
Ingående nedskrivningar	-23 192	0
Årets nedskrivningar	-13 077	-23 192
Återförda nedskrivningar	1 652	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 617	-23 192
Utgående redovisat värde	93 370	80 664

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	10 082	10 365
Förutbetalda kostnader	7 721	3 401
	17 803	13 766

Not 25 Antal aktier

	2023-12-31		2022-12-31	
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	5 000	5 000
	100	100	5 000	5 000

Not 26 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	512	512	0	0
Under året ianspråktaga belopp	-385	0	0	0
	127	512	0	0
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
Belopp vid årets ingång	270 875	256 498	14 393	14 792
Årets avsättningar	35 830	20 034	0	0
Under året återförda belopp	-2 287	-5 657	-306	-399
	304 418	270 875	14 087	14 393
<i>Uppskjuten skattfordran</i>				
Belopp vid årets ingång	-24 489	-26 620	0	0
Årets avsättningar	-13 594	-4 032	0	0
Under året återförda belopp	2 022	6 163	0	0
	-36 061	-24 489	0	0
<i>Garantiåtaganden</i>				
Belopp vid årets ingång	0	3 984	0	0
Årets avsättningar	500	0	0	0
Under året återförda belopp	0	-3 984	0	0
	500	0	0	0

Not 27 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder				
Kortfristiga skulder				
Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 418 898	1 340 159	0	0
	1 418 898	1 340 159	0	0
Långfristiga skulder				
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 526 845	2 689 097	0	0
	2 526 845	2 689 097	0	0
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Övriga skulder	95 234	94 452	35 181	34 621
	95 234	94 452	35 181	34 621

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 1 419 (1 340) Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,72 år (1,90 år)

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,55 år (3,31 år)

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 3,44 % (2,67 %).
Koncernens snittränta under 2023 uppgår till 3,35 % (1,82 %).

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	29 084	28 626	0	0
Upplupna räntekostnader	11 576	8 521	648	272
Förutbetalda hyresintäkter	63 169	55 138	0	0
Övriga poster	18 006	51 199	0	0
	121 835	143 484	648	272

Not 29 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 034 392	4 080 792
	4 034 392	4 080 792
Säkerheter ställda för annat:		
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	102	412
	102	412
Summa ställda säkerheter	4 034 494	4 081 204

Not 30 Upplysningar om finansiella instrument

Koncernen har ingått räntederivatavtal om nominellt 2 470 mkr (2 357 mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Övervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till 74 mkr (204 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.

Not 31 Disposition av vinst

	2023-12-31	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	4 774	8 268
Årets vinst	35 952	36 506
	40 726	44 774
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (8 000 kronor per aktie)	40 000	40 000
i ny räkning överföres	726	4 774
	40 726	44 774

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 dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Reine Rosén
Styrelseordförande

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 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 revisions sed 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 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 09222115557516239213

Dokument

Ernst Rosén Förvaltning AB årsredovisning 2023 NY
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2024-04-26 14:17:34 CEST (+0200) av Ann-Sofi
Mårtensson (AM)
Färdigställt 2024-04-29 09:17:37 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 2024-04-28 06:46:26 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN ROSÉN"
Signerade 2024-04-28 11:05:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ROSÉN"
Signerade 2024-04-28 18:52:18 CEST (+0200)

Erik Wiklund (EW)
ewiklund@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
WIKLUND"
Signerade 2024-04-29 09:17:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516239213

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>

