ank=20220610;20220613013222

Årsredovisning

för

Ernst Rosén Invest AB

556336-1053

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ernst Rosén Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-01 . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2022-06-01

Reine Rosén

ank=20220613:01223

Styrelsen och verkställande direktören för Ernst Rosén Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Under året har bolaget förvärvat 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	7 074	32 937	3 331	-12 752	-5 532
Balansomslutning	209 183	232 140	200 789	197 544	241 602
Eget kapital	209 183	232 109	199 173	197 342	194
Soliditet (%)	100,0	100,0	99,2	99,9	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100	15	199 058	32 937	**232 109**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			32 937	-32 937	**0**
Utdelning			-30 000		**-30 000**
Årets resultat				7 074	**7 074**
Belopp vid årets utgång	**100**	**15**	**201 995**	**7 074**	**209 183**

ank=20220610:20220613:01224

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	201 994 429
årets vinst	7 073 861
	209 068 290

disponeras så att	
i ny räkning överföres	209 068 290
	209 068 290

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

ank=20220610-20220613:01225

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Bruttoresultat		**0**	**0**
Administrationskostnader		0	-670
		0	**-670**
Rörelseresultat	2, 3	**0**	**-670**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	7 073 880	32 937 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19	-34
		7 073 861	**32 937 176**
Resultat efter finansiella poster		**7 073 861**	**32 936 506**
Resultat före skatt		**7 073 861**	**32 936 506**
Årets resultat		**7 073 861**	**32 936 506**

ank=20220613:1226

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	19 319 456	4 306 706
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7, 8, 9	6 482 470	207 910 913
		25 801 926	**212 217 619**
Summa anläggningstillgångar		**25 801 926**	**212 217 619**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		183 344 114	18 970 050
Övriga fordringar		37 250	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	952 226
		183 381 364	**19 922 276**
Summa omsättningstillgångar		**183 381 364**	**19 922 276**
SUMMA TILLGÅNGAR		**209 183 290**	**232 139 895**

ank=20220610;20220613013227

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		15 000	15 000
		115 000	**115 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		201 994 429	199 057 923
Årets resultat		7 073 861	32 936 506
		209 068 290	**231 994 429**
Summa eget kapital		**209 183 290**	**232 109 429**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	30 466
Summa kortfristiga skulder		**0**	**30 466**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**209 183 290**	**232 139 895**

ank=20220510;20220613013228

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 AB, organisationsnummer 556190-8772 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

	2021	2020
Erhållna utdelningar	7 171 230	2 313 300
Resultat vid avyttringar	-97 350	0
Återföring av nedskrivningar	0	30 623 910
7 073 880	**32 937 210**

ank=20220610-20220613013229

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 612 838	10 612 838
Inköp	15 012 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 625 588**	**10 612 838**
Ingående nedskrivningar	-6 306 132	-6 306 132
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-6 306 132**	**-6 306 132**
Utgående redovisat värde	**19 319 456**	**4 306 706**

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	6 705
Ernst Rosén Fastighetsprodukter AB	51%	51%	255	15 012 750
				19 319 456

	Org.nr	**Säte**
Rosén Bizzninzz Aktiebolag	556433-1485	Göteborg
Ernst Rosén Fastighetsprodukter AB	559291-4476	Göteborg

ank=20220613:20220613:01230

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	249 804 534	242 635 435
Inköp	0	7 169 099
Försäljningar	-249 804 534	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**249 804 534**
Ingående nedskrivningar	-48 376 090	-79 000 000
Försäljningar	48 376 090	30 623 910
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-48 376 090**
Utgående redovisat värde	**0**	**201 428 444**

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 482 469	6 482 469
Inköp	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 482 470**	**6 482 469**
Utgående redovisat värde	**6 482 470**	**6 482 469**

Not 9 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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	556727-6851	Östersund
Fastighetsaktiebolaget Korvetten	556039-2853	Göteborg

ank=20220610-20220613:01231

Not 10 Antal aktier och kvotvärde

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

Göteborg den 4 april 2022

Reine Rosén
Ordförande

Johan Rosén

Per Rosén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 05 - 30

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

ank=20220610-20220613013232

Deloitte.

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

ank=20220610:20220613013233

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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 30/5 2022

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20220927090023

Årsredovisning och koncernredovisning

Ernst Rosén AB

Org.nr 556190-8772

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Ernst Rosén AB
556190-8772

20220927090024

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Moderföretaget	
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
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).

20220927090025

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ernst Rosén AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Ernst Rosén AB är ett helägt dotterföretag till Ernst Rosén Förvaltning AB, 556380-8327.

Allmänt om verksamheten i koncernen

Koncernens huvudsakliga verksamhet utgörs av att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet i koncernen omfattar totalt 331 800 kvm, varav 68% utgörs av 3 251 bostäder.

Moderbolaget Ernst Rosén AB med fastighetsägande dotterföretag äger, förvaltar och utvecklar fastigheter belägna i de centrala delarna av Göteborg, Lerum och Kungsbacka. Vi bygger och förvaltar våra fastigheter vilket ger kontinuitet och långsiktighet. Med en långsiktig planering för att förbättra boendet och verksamheter som bedrivs i våra lokaler, genomförs en kontinuerlig förädling av vårt fastighetsbestånd.

Verksamheten under hösten 2021 präglades av konsekvenserna av den explosionen som skedde 28 september i fastigheten på Övre Husargatan i Göteborg. Tre uppgångar fick omfattande skador och ett stort antal lägenheter blev obeboeliga med stort sanerings- och renoveringsbehov. Återuppbyggnadsarbetet startade omedelbart och beräknas vara färdigställt i slutet av 2022. Inga väsentliga ekonomiska effekter har uppstått på grund av skadan, tack vare fullvärdesförsäkrad fastighet och lågt bokförda värden på skadade tillgångar.

Under 2021 har renoverings- och underhållsprojekt pågått inom fastighetsförvaltningen i enlighet med lagd planering. Renoveringen av koncernens fastigheter i stadsdelen Lunden har fortsatt och projektet med att byta fönster, tak och balkonger på ett antal fastigheter i Annedal i Göteborg avslutas i början av 2022.

Påbyggnaden och renoveringen av Jungmansgatan 31-33, en fastighet byggd 1973, har pågått under hela 2021 och kommer att slutföras löpande under 2022. Fastigheten byggs på med två våningar innehållande 38 nya lägenheter och 112 lägenheter får sina badrum renoverade. Fönster byts ut, balkonger och fasad renoveras och en helt ny gård skapas. Projektet beräknas vara klart i slutet av år 2022 och byggs i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Projektet har finansierats med koncernens första gröna banklån.

Totalrenoveringen av fastigheten på Platågatan har slutförts under 2021. Fastigheten har efter ombyggnation gått från nio till 22 lägenheter.

Under året har marken för fastigheten Vasastaden 22:20 förvärvats av Göteborgs kommun. Fastigheten har tidigare innehafts med tomträtt. Försäljning har även skett av en mindre fastighet i Lerum.

Byggnationen av bostadsrättsföreningen Oscars på Marstrand inleddes under våren 2021 med förberedande markarbeten och efter sommaren inleddes byggnationen av de 22 bostadsrätterna som fördelar sig på sex olika byggnader. Försäljningen av bostadsrätterna inleddes under april 2021 och samtliga såldes inom ett par veckor.

Aranäs AB är till hälften ägt av Ernst Rosén-koncernen och äger, utvecklar och förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungsbacka. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 245 000 kvm, fördelade på 48 fastigheter. Aranäs är Kungsbackas

20220927090026

största privata fastighetsägare och bostadsbeståndet omfattar 2 135 lägenheter och de kommersiella ytorna uppgår till drygt 91 000 kvm där Kungsmässan Köpcentrum, med intilliggande kontorsbyggnad, utgör närmare hälften av ytan. 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.

Det helägda dotterföretaget 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 har präglats av pandemin och de restriktioner som gällt vilket påverkat besöksnäringen och framför allt konferensverksamheten generellt. Nääs Fabriker har dock med sitt geografiska läge och utbud av aktiviteter ändå varit en populär plats att besöka under pandemin. På området bedriver även ett 80-tal externa lokalhyresgäster verksamheter i ett flertal olika branscher.

Ernst Rosén AB äger 61% av Flodén Byggnads AB som leder och genomför byggentreprenader i Göteborgsregionen. Flodéns har under de senaste åren haft en stark utveckling med en ökande omsättning och god lönsamhet och bolaget sysselsätter idag 70 medarbetare. Under året har Flodéns haft en fortsatt stark orderingång och ett starkt rörelseresultat. Under 2021 färdigställde och levererade Flodéns entreprenader i form av nybyggnationer av skolor och bostäder, ombyggnationer av offentliga fastigheter samt renovering av 500 lägenheter till ett värde överstigande en miljard kronor. Åtta av nio projekt levererades med noll fel vid slutbesiktningen. Under 2021 utökades Ernst Roséns ägarandel till 61% och har under inledningen av 2022 utökats ytterligare till 66%.

Ernst Rosén AB är en av fem delägare med 20% vardera i Örgryte Bostadsaktiebolag som äger och förvaltar fastigheten på Prästgårdsängen i Göteborg. Ett omfattande stamrenoveringsprojekt som pågått sedan 2017 har slutförts under 2021 och samtliga 434 lägenheter är nu stamrenoverade. I april 2021 meddelade Mark- och Miljööverdomstolen att de fastställer Göteborgs kommunfullmäktiges beslut från 2018 att anta en ny detaljplan för Prästgårdängen. 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 en rad publika verksamheter längs med Danska Vägen.

Barsebäck Resort, bestående av Barsebäcks Golf & Country Club AB och Järavallens Conference & Country Club AB, förvärvades av Ernst Rosén i slutet av 2020 och under 2021 har ett omfattande förändringsarbete genomförts för att höja standarden på anläggningen. Barsebäck Resort består av två 18-hålsbanor, en 9-håls korthålsbana samt en hotell- och konferensanläggning. Kvaliteten på golfbanan har under året höjts och klubbhus samt övningsområdet har genomgått en omfattande renovering. Hotellanläggningens 36 rum har renoverats och renoveringen av anläggningens radhus pågår och beräknas vara klart till säsongsstart 2022. 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.

I koncernen ingår Vallda Golf & Country Club i Kungsbacka söder om Göteborg. Vallda Golf & Country Club var i juni 2021 värdbana för Europatourtävlingen Scandinavian Mixed. Scandinavian Mixed är den första professionella golftävlingen där kvinnor och män spelar om samma trofé och prispengar.

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.

20220927090927

Resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Koncernen				
Nettoomsättning	1 148 700	1 314 948	1 319 951	1 032 244
Resultat efter finansiella poster	64 259	260 528	153 867	112 736
Avkastning på eget kapital	7%	32%	22%	19%
Soliditet	17%	18%	16%	16%
Soliditet justerad	53%	55%	56%	56%
Balansomslutning	5 445 234	4 938 932	4 528 368	4 116 610
Antal anställda	258	210	199	193
Moderföretaget				
Nettoomsättning	46 195	46 317	45 602	42 808
Resultat efter finansiella poster	18 395	-33 104	-4 800	24 579
Avkastning på eget kapital	5%	-	-	7%
Soliditet	19%	18%	18%	18%
Balansomslutning	2 204 749	1 995 227	2 044 081	2 030 741
Antal anställda	39	43	39	39

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 36.

20220927090028

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 2021 har det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd ökat. Följaktligen överstiger fortsatt det sammantagna marknadsvärdet det bokförda värdet med god marginal och koncernen har en stark finansiell stabilitet.

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

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

Med ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltat med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som låga men att den förändrade bilden kring inflation och räntors utveckling följs noga.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kronor

Balanserade vinstmedel	326 727 595
Årets vinst	46 484 146
	373 211 740
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 100 kr per aktie, totalt	30 000 000
i ny räkning överförs	343 211 740
	373 211 740

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

20220927090020

Koncernens resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	1	475 129	495 762
Övrig nettoomsättning	2	673 571	819 186
Fastighetskostnader	3	-203 286	-215 009
Rörelsekostnader, övrig verksamhet		-562 376	-684 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-105 629	-98 591
Bruttoresultat		**277 409**	**316 721**
Fastighetsförsäljning		1 995	0
Administrationskostnader	4,7	-180 840	-178 335
Övriga rörelseintäkter		8 088	4 697
Resultat från andelar i intresseföretag	8	3 932	2 846
Rörelseresultat	5	**110 584**	**145 929**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	138 442
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	8 241	35 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-54 805	-59 467
		-46 325	**114 599**
Resultat efter finansiella poster		**64 259**	**260 528**
Bokslutsdispositioner	12	65 000	25 600
Resultat före skatt		**129 259**	**286 128**
Skatt på årets resultat	13	-23 441	-4 262
Årets resultat		**105 818**	**281 866**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		**28 645**	**178 542**
Minoritetsintresse		**77 173**	**103 324**

20220927090038

Koncernens balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	14	26 761	29 734
Andra immateriella tillgångar	15	21 742	20 000
		48 503	**49 734**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16,32	3 563 103	3 270 375
Inventarier	17	46 437	32 806
Pågående nyanläggningar	18	749 387	404 730
		4 358 927	**3 707 911**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	21,22	27 430	23 498
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	46 322	231 546
Andra långfristiga fordringar		414	499
		74 166	**255 543**
Summa anläggningstillgångar		**4 481 596**	**4 013 188**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Handelsvaror		4 176	2 103
		4 176	**2 103**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		105 636	71 942
Fordringar hos koncernföretag		70 195	23 803
Övriga fordringar		36 058	17 087
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	25	49 417	66 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	15 719	7 702
		277 025	**186 647**
Kassa och bank		682 437	736 994
Summa omsättningstillgångar		**963 638**	**925 744**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 445 234**	**4 938 932**

20220927090037

Koncernens balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	30 000	30 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		827 578	820 861
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		857 578	850 861
Minoritetsintresse		62 500	55 760
		920 078	**906 621**
Avsättningar	28		
Avsättningar för pensioner		512	648
Uppskjuten skatteskuld		215 085	205 882
Övriga avsättningar		3 984	577
		219 581	**207 107**
Långfristiga skulder	29,34		
Skulder till kreditinstitut		3 169 643	2 684 306
Övriga skulder		59 749	59 753
		3 229 392	**2 744 059**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29,34	713 615	729 352
Leverantörsskulder		143 978	129 855
Aktuella skatteskulder		4 371	976
Övriga skulder		54 299	32 065
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		29 465	51 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	130 455	137 894
		1 076 183	**1 081 145**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 445 234**	**4 938 932**

20220927090332

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktie-kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	30 000	672 415	38 106	740 521
Transaktioner med ägare:				
Lämnad utdelning	0	-30 000	0	-30 000
Omräkningsdifferenser	0	-96	-2	-98
Uttag/insättning handelsbolag	0	0	-85 668	-85 668
Årets resultat	0	178 542	103 324	281 866
Utgående balans 2020-12-31	**30 000**	**820 861**	**55 760**	**906 621**
Transaktioner med ägare:				
Inlösen aktier	0	-1 937	0	-1 937
Transaktion med minoritet	0	-15 837	-9 162	-24 999
Lämnad utdelning	0	-4 392	0	-4 392
Omräkningsdifferenser	0	238	19	257
Uttag/insättning handelsbolag	0	0	-61 290	-61 290
Årets resultat	0	28 645	77 173	105 818
Utgående balans 2021-12-31	**30 000**	**827 578**	**62 500**	**920 078**

20220927090333

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		110 584	145 929
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		118 894	104 430
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.		-2 467	218
Resultat från intresseföretag		-3 932	-2 846
Övriga avsättningar		4 239	-864
		227 318	**246 867**
Finansiella intäkter		8 480	5 000
Finansiella kostnader		-54 805	-59 467
Betald inkomstskatt		-11 301	-9 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**169 692**	**182 429**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning av varulager m.m		-2 073	-2 084
Ökning av rörelsefordringar		-86 411	23 163
Ökning av rörelseskulder		4 929	13 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**86 137**	**217 436**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		0	514 001
Förvärv av dotterföretag		0	-163 691
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-767 239	-409 711
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 769	1 139
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		185 309	-371
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-3 742	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-580 903**	**-58 633**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		552 750	185 056
Amortering av skuld		-83 150	-34 598
Utbetald utdelning		-4 392	-30 000
Transaktion med minoritet		-24 999	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**440 209**	**120 458**
Årets kassaflöde		**-54 557**	**279 261**
Likvida medel vid årets början		**736 994**	**457 733**
Likvida medel vid årets slut		**682 437**	**736 994**

20230927090034

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	1	46 195	46 317
Fastighetskostnader	3	-38 606	-32 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 787	-4 574
Bruttoresultat		**2 802**	**9 115**
Administrationskostnader	4,7	-55 369	-73 107
Rörelseresultat	5,6	**-52 567**	**-63 992**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	74 023	35 807
Resultat från andelar i intresseföretag	8	3 932	2 846
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 920	11 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-15 913	-19 282
		70 962	**30 888**
Resultat efter finansiella poster		**18 395**	**-33 104**
Bokslutsdispositioner	12	39 757	63 834
Resultat före skatt		**58 152**	**30 730**
Skatt på årets resultat	13	-11 668	-4 751
Årets resultat		**46 484**	**25 979**

20220927090305

Moderföretagets balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16,32	161 846	155 187
Inventarier	17	7 014	6 157
Pågående nyanläggningar	18	750	0
		169 610	**161 344**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19,20,33	921 117	896 118
Andelar i intresseföretag	21,22	27 430	23 498
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	10	10
Fordringar hos koncernföretag	24	497 616	500 616
		1 446 173	**1 420 242**
Summa anläggningstillgångar		**1 615 783**	**1 581 586**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11	598
Fordringar hos koncernföretag		166 580	60 982
Aktuell skattefordran		0	2 342
Övriga fordringar		2 044	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 792	186
		170 427	**64 115**
Kassa och bank		418 539	349 526
Summa omsättningstillgångar		**588 966**	**413 641**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 204 749**	**1 995 227**

20220927090356

Moderföretagets balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	30 000	30 000
Reservfond		6 000	6 000
		36 000	**36 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	35	326 728	300 749
Årets resultat		46 484	25 979
		373 212	**326 728**
		409 212	**362 728**
Avsättningar	28		
Uppskjuten skatteskuld		107 373	99 615
		107 373	**99 615**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29,34	623 397	831 811
Skulder till koncernföretag	30	218 396	259 827
Övriga skulder	29	15 500	15 500
		857 293	**1 107 138**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29,34	350 312	48 898
Leverantörsskulder		7 280	5 318
Skulder till koncernföretag		450 532	350 627
Aktuella skatteskulder		3 243	0
Övriga skulder		2 171	1 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	17 333	19 170
		830 871	**425 746**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 204 749**	**1 995 227**

20220927090037

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	**Reservfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående balans 2020-01-01	30 000	6 000	300 607	30 142	366 749
Överföring resultat föregående år	0	0	30 142	-30 142	0
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning	0	0	-30 000	0	-30 000
Årets resultat	0	0	0	25 979	25 979
Utgående balans 2020-12-31	**30 000**	**6 000**	**300 749**	**25 979**	**362 728**
Överföring resultat föregående år	0	0	25 979	-25 979	0
Årets resultat	0	0	0	46 484	46 484
Utgående balans 2021-12-31	**30 000**	**6 000**	**326 728**	**46 484**	**409 212**

20220927090338

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-52 567	-63 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 123	6 003
	-46 444	**-57 989**
Erhållen utdelning	6 604	18 343
Finansiella kostnader	-15 211	-19 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-55 051**	**-58 928**
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	864	136 447
Ökning av rörelseskulder	66 588	44 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**12 401**	**121 552**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 375	-8 408
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	986	902
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-21 999	143 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-36 388**	**135 717**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	93 000	0
Amortering av skuld	0	-80 000
Utbetald utdelning	0	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**93 000**	**-110 000**
Årets kassaflöde	**69 013**	**147 269**
Likvida medel vid årets början	**349 526**	**202 257**
Likvida medel vid årets slut	**418 539**	**349 526**

Tilläggsupplysningar

20230927090939

Redovisningsprinciper m.m.

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

Redovisningsprinciper - Koncernen och moderföretaget

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

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

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

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

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

Andelar i intresseföretag
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.

20220927090400

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 indexuppräkning enligt KPI.

Koncernen är även leastagare 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 lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

Anläggningstillgångar

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 kassagenererande 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 hänförts 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 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.

20220927090742

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andra långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när något företag i koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts 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 säkrings-transaktion som avbryts i förtid redovisas omdelbart i resultaträkningen.

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

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

20220927090345

Rörelseförvärv
Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.
Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader.
I köpeskillingen ingår villkorad köpeskilling, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.
Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:
- pensionsförpliktelser fastställs enligt K3 kapitel 28 Ersättningar till anställda
- uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder fastställs enligt K3 kapitel 29 Inkomstskatter
- skulder för aktierelaterade ersättningar fastställs enligt K3 kapitel 26 aktierelaterade ersättningar
- immateriella tillgångar utan aktiv marknad, samt
- eventualförpliktelser vilka värderas enligt K3 kapitel 21 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

En avsättning som avser utgifter för omstrukturering av den förvärvade enhetens verksamhet ingår i förvärvsanalysen endast i den utsträckning som den förvärvade enheten redan före förvärvstidpunkten uppfyller villkoren för att få redovisa en avsättning.

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

Nedskrivningsprövning på fastigheter
Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen och avskrivningar i resultaträkningen. Företagets bedömning per 2021-12-31 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.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

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 företagets andel av handelsbolagets resultat. Vid negativt värde redovisas innehavet som långfristiga skulder till koncernföretag.

Noter

20220927090440

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Bostäder	326 721	343 249	35 012	34 284
Kommersiella lokaler	148 408	152 513	11 183	12 033
	475 129	**495 762**	**46 195**	**46 317**

Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2021	**2020**
Byggnadsrörelse	529 538	743 608
Hotell och konferensanläggning	93 166	58 359
Golfanläggning	50 867	17 219
	673 571	**819 186**

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Driftskostnader	-151 207	-156 622	-33 043	-26 989
Underhåll och reparation	-35 244	-43 570	-4 054	-4 137
Fastighetsskatt	-16 835	-14 817	-1 509	-1 502
	-203 286	**-215 009**	**-38 606**	**-32 628**

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Deloitte				
Revisionsuppdraget	1 745	1 453	1 081	974
Övriga tjänster	20	171	20	171
	1 765	**1 624**	**1 101**	**1 145**
PWC				
Revisionsuppdraget	434	424	0	0
Övriga tjänster	49	106	0	0
	483	**530**	**0**	**0**

20220627090545

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021		2020	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medelantalet anställda				
Moderföretaget	39	56%	43	58%
Dotterföretag	219	64%	167	67%
Totalt koncernen	**258**	**63%**	**210**	**65%**

	Koncernen		Moderföretaget	
Löner och andra ersättningar	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Styrelse och VD	16 759	15 857	8 201	13 180
Övriga anställda	138 307	105 453	21 396	21 224
	155 066	**121 310**	**29 597**	**34 404**
Sociala avgifter och pensionskostnader				
Pensionskostnader för styrelse och VD	3 198	2 548	2 192	2 570
Pensionskostnader övriga anställda	16 450	12 844	4 673	3 558
Övriga sociala kostnader	47 050	41 881	9 243	12 160
	66 698	**57 273**	**16 108**	**18 288**

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Andel män i styrelsen	83%	86%	83%	86%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	53%	62%	20%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021	**2020**
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	6%	1%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	5%	4%

20220927090945

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Byggnader	-103 106	-95 648	-4 787	-4 574
Inventarier	-10 815	-8 782	-1 336	-1 428
Goodwill	-2 973	0	0	0
Varumärke	-2 000	0	0	0
	-118 894	**-104 430**	**-6 123**	**-6 002**

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetskostnader	-105 629	-98 591	-4 787	-4 574
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	-4 973	0	0	0
Administrationskostnader	-8 292	-5 839	-1 336	-1 428
	-118 894	**-104 430**	**-6 123**	**-6 002**

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Årets resultatandel	3 932	2 846	3 932	2 846
	3 932	**2 846**	**3 932**	**2 846**

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat från försäljning aktier	0	138 442	0	100
Nedskrivningar	0	0	0	-40 000
Utdelning	0	0	17 604	48 343
Resultatandel från kommandit-och handelsbolag	0	0	56 419	27 364
	0	**138 442**	**74 023**	**35 807**

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat från andelar i handelsbolag utbetalda till koncernföretag	0	-1 097	0	0
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	8 241	5 641	0	0
Återföring av nedskrivningar	0	30 624	0	0
	8 241	**35 168**	**0**	**0**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader lån fastigheter	-54 805	-57 966	-15 913	-18 341
Övriga finansiella kostnader	0	-1 501	0	-941
	-54 805	**-59 467**	**-15 913**	**-19 282**

20220627090447

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Lämnat koncernbidrag	0	0	-29 180	-17 317
Erhållet koncernbidrag	65 000	25 600	68 937	79 051
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	0	0	0	2 100
	65 000	**25 600**	**39 757**	**63 834**

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	-15 211	-12 062	-3 910	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-8 230	7 800	-7 758	-4 751
Summa redovisad skatt	**-23 441**	**-4 262**	**-11 668**	**-4 751**

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	**129 259**	**286 128**	**58 152**	**40 730**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (21,4 %):	26 627	61 231	11 979	8 716
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig intäkt	-2 466	-36 670	-3 626	-3 931
Minoritetens andel av skattepliktigt resultat i handelsbolag	-12 626	-18 333	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	4 522	2 402	2 755	1 803
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	3 910	0	3 910	0
Övriga skattemässiga justeringar	3 474	1 251	-3 350	-1 599
Effekt av ändrad skattesats	0	0	0	-238
Uppskjuten skatt i sålda koncernföretag	0	-5 619	0	0
Redovisad skatt	**23 441**	**4 262**	**11 668**	**4 751**
Effektiv skattesats	18,1%	1,5%	20,1%	11,7%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
Temporära skillnader är hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader samt underskottsavdrag.

Not 14 Goodwill

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	29 734	0	0	0
Årets anskaffningar	0	29 734	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 734**	**29 734**	**0**	**0**
Årets avskrivningar	-2 973	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 973**	**0**	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**26 761**	**29 734**	**0**	**0**

20220927090348

Not 15 Andra immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Varumärke				
Ingående anskaffningsvärden	20 000	0	0	0
Årets anskaffningar	0	20 000	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 000**	**20 000**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-2 000	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 000**	**0**	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**18 000**	**20 000**	**0**	**0**
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten				
Ingående anskaffningsvärden	0	0	0	0
Årets anskaffningar	3 742	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 742**	**0**	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**3 742**	**0**	**0**	**0**

20220927090949

Not 16 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 280 802	3 909 587	224 248	217 226
Årets anskaffningar	264 910	133 485	11 446	7 326
Genom förvärv av dotterföretag	0	238 300	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-8 819	-420 077	0	-453
Omklassificeringar	134 064	419 507	0	149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 670 957**	**4 280 802**	**235 694**	**224 248**
Ingående avskrivningar	-988 184	-893 490	-69 061	-64 663
Genom förvärv av dotterföretag	0	-58 149	0	0
Försäljningar/utrangeringar	5 679	59 103	0	176
Årets avskrivningar	-103 106	-95 648	-4 787	-4 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 085 611**	**-988 184**	**-73 848**	**-69 061**
Ingående uppskrivningar	5 850	5 850	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**5 850**	**5 850**	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	-28 093	-28 093	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-28 093**	**-28 093**	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**3 563 103**	**3 270 375**	**161 846**	**155 187**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	3 563 103	3 270 375	161 846	155 187
Verkligt värde	11 768 111	10 990 556	1 281 746	1 225 901

Beräkning av verkligt värde
Fastigheterna har värderats internt enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftsnetto dividerats med direktavkastningskravet för respektive fastighet. Direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden.
Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,0 % - 7,25 %).

20220627060050

Not 17 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	133 411	108 578	16 791	16 749
Årets anskaffningar	25 271	8 288	2 708	1 635
Genom förvärv av dotterföretag	0	23 384	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-11 125	-6 839	-2 155	-1 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**147 557**	**133 411**	**17 344**	**16 791**
Ingående avskrivningar	-100 605	-72 674	-10 634	-9 620
Genom förvärv av dotterföretag	0	-21 294	0	0
Försäljningar/utrangeringar	10 300	2 145	1 640	414
Årets avskrivningar	-10 815	-8 782	-1 336	-1 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-101 120**	**-100 605**	**-10 330**	**-10 634**
Utgående redovisat värde	**46 437**	**32 806**	**7 014**	**6 157**

Not 18 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Vid årets början	404 730	541 655	0	149
Omklassificeringar	-134 064	-419 507	0	-149
Investeringar	478 721	282 582	750	0
Redovisat värde vid periodens slut	**749 387**	**404 730**	**750**	**0**

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	974 328	973 406
Årets anskaffningar/ aktieägartillskott	24 999	922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**999 327**	**974 328**
Ingående nedskrivningar	-78 210	-38 210
Årets nedskrivningar	0	-40 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-78 210**	**-78 210**
Utgående redovisat värde	**921 117**	**896 118**

20220927090951

Not 20 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ernst Rosén Alingsås Lerum AB	556321-5762	Göteborg	100%	100%	10 000	90 052
Nääs Fabriker AB	556101-8259	Göteborg	100%	100%	4 000	163 860
Nääs Fabriker Hotell och Restaurang AB	556852-8888	Göteborg				
Flodén Byggnadspartners AB	559113-9703	Göteborg	61%	61%	28 526	26 910
Flodén Byggnads AB	556080-7389	Lerum				
Ernst Rosén Invest AB	556336-1053	Göteborg	100%	100%	1 000	197 300
Rosén Bizznizz AB	556433-1485	Göteborg				
California Rosen Inc		San Diego, USA				
Ernst Rosén Fastighetsprodukter AB (51%)	559291-4476	Göteborg				
Co:Nordic AB (80%)	559291-4385	Göteborg				
Ernst Rosén Fastighets AB	556669-0409	Göteborg	100%	100%	1 000	336 675
Brf Oscars på Marstrand	769638-5348	Kungälv				
Marstrand Turisthotell AB	556003-3879	Göteborg				
Ernst Rosén Holding AB	556789-7722	Göteborg				
Ernst Rosén Partner AB	556789-7730	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	556971-3307	Göteborg				
Fästningsverket AB	556971-3315	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3	556960-6360	Göteborg				
Fastighetsaktiebolaget Truten	556347-9293	Göteborg				
Dergården 1:251 AB	559065-1567	Lerum				
Dergården 15:1 AB	559065-1625	Lerum				
Vallda 20:3 Fastigheter AB	559169-2768	Kungsbacka				
Barsebäcks Golf & Country Club AB	556047-3125	Löddeköpinge				
Järavallens Conference & Country Club AB	556302-3281	Löddeköpinge				
Aranäs AB (50%)	559001-9609	Kungsbacka				
Ernst Rosén Värdepapper AB	556692-0806	Göteborg	100%	100%	1 000	101 100
Deer Mountain Golf AB	556705-6980	Göteborg				
Vallda Golf AB	556706-1188	Göteborg				
Ernst Rosén Projektutveckling AB	556876-4525	Göteborg	100%	100%	500	2 050
Ernst Rosén Bredband AB	556954-8091	Göteborg	100%	100%	500	3 050
Markgruppen Rosén AB	556422-9184	Göteborg	100%	100%	100	120
Andel i kommandit- och handelsbolag						0
						921 117

Konsoliderade kommandit- och handelsbolag i koncernen

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

20220927090527

Not 21 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 498	20 652	23 498	20 652
Årets resultatandel	3 932	2 846	3 932	2 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 430**	**23 498**	**27 430**	**23 498**
Utgående redovisat värde	**27 430**	**23 498**	**27 430**	**23 498**

Not 22 Specifikation av andelar i intresseföretag

Namn	Org.nr.	Kapital-andel	Bokfört värde koncernen	Bokfört värde moderföretaget
Örgryte Bostadsaktiebolag & Co Kommanditbolag	957200-8887	20%	27 430	27 430
			27 430	**27 430**

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 922	279 426	10	10
Årets anskaffningar	16 205	8 091	0	0
Försäljningar	-249 805	-7 595	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 322**	**279 922**	**10**	**10**
Ingående nedskrivningar	-48 376	-79 000	0	0
Återförda nedskrivningar	48 376	30 624	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-48 376**	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**46 322**	**231 546**	**10**	**10**

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	500 616	604 661
Amorteringar, avgående fordringar	0	0	-3 000	-104 045
Utgående redovisat värde	**0**	**0**	**497 616**	**500 616**

20220927090053

Not 25 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Uppdrag med successiv vinstavräkning		
Upparbetade intäkter	855 927	743 149
Fakturerat belopp	-806 510	-677 036
Redovisat värde	**49 417**	**66 113**

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Upplupna intäkter	4 923	2 620	277	0
Förutbetalda kostnader	10 796	5 082	1 515	186
	15 719	**7 702**	**1 792**	**186**

Not 27 Antal aktier

	2021-12-31 Kvotvärde	**2020-12-31** Kvotvärde	**2021-12-31** Antal	**2020-12-31** Antal
Aktier	100	100	300 000	300 000
	100	**100**	**300 000**	**300 000**

20220927090054

Not 28 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser				
Belopp vid årets ingång	648	773	0	0
Årets avsättningar	0	0	0	0
Under året ianspråktagna belopp	-136	-125	0	0
	512	**648**	**0**	**0**
Uppskjuten skatteskuld				
Belopp vid årets ingång	226 659	195 154	99 615	94 798
Årets avsättningar	18 707	40 421	13 821	6 154
Under året återförda belopp	-3 661	-8 916	-2 296	-1 337
	241 705	**226 659**	**111 140**	**99 615**
Uppskjuten skattefordran				
Belopp vid årets ingång	-20 777	-11 205	0	0
Årets avsättningar	-10 833	-9 572	-3 767	0
Under året återförda belopp	4 990	0	0	0
	-26 620	**-20 777**	**-3 767**	**0**
Garantiåtaganden				
Belopp vid årets ingång	577	1 316	0	0
Årets avsättningar	3 984	0	0	0
Under året återförda belopp	-577	-739	0	0
	3 984	**577**	**0**	**0**

Not 29 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
Räntebärande skulder	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kortfristiga skulder				
Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	713 615	729 352	350 312	48 898
	713 615	**729 352**	**350 312**	**48 898**
Långfristiga skulder				
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	3 169 643	2 684 306	623 397	831 811
	3 169 643	**2 684 306**	**623 397**	**831 811**
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Övriga skulder	59 749	59 753	15 500	15 500
	59 749	**59 753**	**15 500**	**15 500**

20220927090[illegible]

Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen
Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår i koncernen till 714 (729) Mkr och i moderföretaget till 350 (49) Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid
Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 2,29 år (2,23 år)

Genomsnittlig räntebindningstid
Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 2,86 år (3,09 år)

Genomsnittsränta
Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 1,51 % (1,61 %).
Koncernens snittränta under 2021 uppgår till 1,60 % (1,75 %).

Not 30 Långfristiga skulder koncernföretag

Skulden avser negativt eget kapital i handels- och kommanditbolag.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	46 810	36 449	10 536	10 388
Upplupna räntekostnader	5 428	5 092	2 336	2 067
Förutbetalda hyresintäkter	47 414	47 134	4 013	4 070
Övriga poster	30 803	49 219	448	2 645
	130 455	**137 894**	**17 333**	**19 170**

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	3 950 804	3 490 603	983 505	890 734
	3 950 804	**3 490 603**	**983 505**	**890 734**
Säkerheter ställda för annat:				
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	412	497	0	0
	412	**497**	**0**	**0**
Summa ställda säkerheter	**3 951 216**	**3 491 100**	**983 505**	**890 734**

20220927090056

Not 33 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga borgensförbindelser	600	600	600	600
Ansvar som bolagsman för handels- och kommanditbolags skulder	0	0	1 308 023	1 054 313
	600	**600**	**1 308 623**	**1 054 913**

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

Not 34 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen har ingått räntederivatavtal i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Nominellt belopp för koncernen 2 244 mkr (1 894 mkr) och för moderföretaget 1 293 mkr (1 093 mkr). Undervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till -20 mkr (-88 mkr) för koncernen och -17 mkr (-56 mkr) för moderföretaget.

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

I huvudsak sker all upplåning till rörlig stiborränta med olika kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap. Per sista december finns det 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. Ytterligare information beträffande säkringsredovisning återfinns under avsnittet Finansiella instrument i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Not 35 Disposition av vinst

	2021-12-31	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	326 728	300 749
Årets vinst	46 484	25 979
	373 212	**326 728**
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (100 kronor per aktie)	30 000	0
i ny räkning överföres	343 212	326 728
	373 212	**326 728**

20220927090057

Not 36 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 plus övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i procent av justerad balansomslutning

Göteborg den 4 april 2022

Reine Rosén
Ordförande

Linda Pettersson
Verkställande direktör

Johan Rosén

Per Rosén

Magnus Helgesson

Lars Thunberg

Kamilla Kohn Rådberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2022
Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

20220927090558

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ernst Rosén AB
organisationsnummer 556190-8772

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens

20220927090559

förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i *årsredovisningen och koncernredovisningen om* den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Deloitte.

20220927090600

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.

Göteborg den 22 april 2022

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor