

# ÅRSREDOVISNING

2016



ERNST ROSÉN

# INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse .....	3
<b>Koncernen</b>	
Resultaträkning .....	4
Balansräkning .....	5
Rapport över förändringar i eget kapital .....	7
Kassaflödesanalys .....	8
<b>Moderföretaget</b>	
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Rapport över förändringar i eget kapital .....	12
Kassaflödesanalys .....	13
<b>Tilläggsupplysningar</b>	
Redovisningsprinciper m.m. ....	14
Noter .....	16

# Förvaltningsberättelse

Ernst Rosén AB är ett helägt dotterföretag till Ernst Rosén Förvaltning AB.

## Allmänt om verksamheten i koncernen

Koncernens huvudsakliga verksamhet utgörs av att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet i koncernen omfattar totalt 355 000 kvm, varav 70 % utgörs av drygt 3 400 bostäder.

Moderföretaget Ernst Rosén med fastighetsägande dotterföretag äger, förvaltar och utvecklar fastigheter belägna i de centrala delarna av Göteborg, Alingsås och Lerum. Fastigheterna är till stor del uppförda i egen regi och omfattar 239 000 kvm. Med anledning av att det i en stor del av bostadsbeståndet finns behov av standardhöjande insatser kommer det fram till år 2025 genomföras betydande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Ombyggnationen av fastigheten Lunden 17:28 med 78 lägenheter på Sankt Pauligatan 20-30 pågår och kommer vara färdigställd under 2017. Ernst Rosén utvecklar även mark och fastigheter för nybyggnation. Ernst Rosén innehar en markanvisning tillsammans med tre andra aktörer för att utveckla en kvartersbebyggelse ovanpå överdäckningen av Götaleden i Centralenområdet i Göteborg. Markanvisningen omfattar för Ernst Roséns del nyproduktion av ett 100-tal bostäder.

Aranäs AB i Kungälv ingår till hälften i Ernst Rosén koncernen. Aranäskoncernen äger och förvaltar bostäder och lokaler i Kungälv kommun. De förvaltade ytor i företaget uppgår till totalt 230 000 kvm. Förutom fastighetsförvaltning bedriver Aranäskoncernen projektutveckling för nyproduktion av både bostäder och kommersiella lokaler. Under de närmaste åren genomförs betydande investeringar i både befintliga fastigheter samt i nybyggnation. Bland

annat påbörjas under 2017 byggnationen av 54 hyresrätter i Kolla Parkstad.

Koncernföretaget Nääs Fabriker äger och förvaltar fastigheten Tollered 5:1. I fastigheten bedriver hyresgäster verksamheter i ett flertal olika branscher. På området äger och driver Nääs Fabriker en hotell- och konferensanläggning samt klädbutiken Nääs Bomullsfabriken. I enlighet med beslutad strategisk plan pågår ett flertal ombyggnationer av fastigheten för att till skapa fler hotellrum, fler möjligheter för event och möten samt fler lokaler för mindre företag. Vidare tillförs ytterligare handelsyta samt planeras för att utöka möjligheterna till bad och relax inom området, ett positivt tillskott till hotell- och konferensverksamheten.

Dessutom investerar Ernst Rosén i och är drivande i andra engagemang såsom Flodén Byggnads AB, vindkraftsbolaget Rabbalshede Kraft AB, Vallda Golf & Country Club söder om Göteborg samt kommersiella fastigheter och företag i Kalifornien.

### 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. Konjunkturen för uthyrning av bostäder samt försäljning av bostadsrätter i tillväxtregionen Göteborg är fortsatt mycket positiv och bedöms så även vara i framtiden. Fastighetsbeståndet är beläget i attraktiva lägen med en förvaltningskvalité som håller en hög nivå.

Den generellt positiva prisutvecklingen på fastigheter 2016 har påverkat det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd. Följaktligen överstiger fortsatt det sammantagna marknadsvärdet det bokförda värdet med god marginal vilket ger koncernen en stark finansiell stabilitet.

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

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

Med ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltat med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som mycket låga.

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 259 148 492 kr, disponeras enligt följande:

Utdelning	20 000 000
Balanseras i ny räkning	239 148 492
<b>Summa</b>	<b>259 148 492</b>

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

## RESULTAT OCH STÄLLNING

Ekonomisk översikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
<b>Koncernen</b>				
Nettoomsättning	581 712	623 866	570 750	552 161
Resultat efter finansiella poster	103 706	111 441	65 100	63 402
Avkastning på eget kapital	21 %	26 %	16 %	18 %
Soliditet	15 %	14 %	12 %	12 %
Soliditet justerad	63 %	64 %	61 %	61 %
Balansomslutning	3 604 385	3 318 564	3 177 048	3 000 586
Antal anställda	116	124	136	134
<b>Moderföretaget</b>				
Nettoomsättning	40 333	43 682	42 110	43 071
Resultat efter finansiella poster	69 640	57 165	56 065	39 616
Avkastning på eget kapital	23 %	21 %	22 %	16 %
Soliditet	12 %	12 %	11 %	11 %
Balansomslutning	2 500 814	2 427 800	2 266 001	2 059 933
Antal anställda	36	37	38	40

## Koncernens resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hysesintäkter	1	459 018	452 748
Övrig nettoomsättning	2	122 694	171 118
Fastighetskostnader	3	-185 281	-192 774
Rörelsekostnader, övrig verksamhet		-89 474	-140 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-60 759	-56 126
<b>Bruttoresultat</b>		<b>246 198</b>	<b>234 081</b>
Fastighetsförsäljning		1 635	9 687
Administrationskostnader	4,7	-64 341	-54 701
Resultat från andelar i intresseföretag	8	5 951	-61
<b>Rörelseresultat</b>	5	<b>189 443</b>	<b>189 006</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-20 654	-2 035
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 212	1 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-66 295	-76 629
		<b>-85 737</b>	<b>-77 565</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>103 706</b>	<b>111 441</b>
Skatt på årets resultat	13	-22 911	-25 624
<b>Årets resultat</b>		<b>80 795</b>	<b>85 817</b>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		80 871	86 417
Minoritetsintresse		-76	-600

## Koncernens balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	2 689 053	2 561 512
Inventarier	15	13 163	10 554
Pågående byggnation	16	156 199	54 857
		<b>2 858 415</b>	<b>2 626 923</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	19,20	8 115	3 525
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	253 410	266 325
Fordringar hos koncernföretag	22	97 071	96 407
Andra långfristiga fordringar		570	783
		<b>359 166</b>	<b>367 040</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 217 581</b>	<b>2 993 963</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Handelsvaror		5 012	5 638
Exploateringsmark		3 774	3 774
Pågående arbeten för annans räkning		0	6 975
		<b>8 786</b>	<b>16 387</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 545	86 264
Övriga fordringar		18 372	16 643
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	24	8 520	2 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	20 198	9 338
		<b>55 635</b>	<b>115 209</b>
<i>Kassa och bank</i>	29	322 383	193 005
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>386 804</b>	<b>324 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 604 385</b>	<b>3 318 564</b>

## Koncernens balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	30 000	30 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		498 077	435 558
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		528 077	465 558
Minoritetsintresse		5 641	5 234
		<b>533 718</b>	<b>470 792</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner	28	705	970
Uppskjuten skatteskuld		146 295	133 134
Övriga avsättningar		2 143	671
		<b>149 143</b>	<b>134 775</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	29,33	1 546 220	1 284 845
Övriga skulder		62 101	62 101
		<b>1 608 321</b>	<b>1 346 946</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	29,33	1 141 773	1 203 540
Leverantörsskulder		50 595	52 822
Aktuella skatteskulder		3 640	4 848
Övriga skulder		20 198	15 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	96 997	89 759
		<b>1 313 203</b>	<b>1 366 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 604 385</b>	<b>3 318 564</b>

## Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2015-01-01	30 000	366 649	5 434	402 083
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Lämnad utdelning	0	-20 000	0	-20 000
Omräkningsdifferenser	0	2 492	400	2 892
Årets resultat	0	86 417	-600	85 817
<b>Utgående balans 2015-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>435 558</b>	<b>5 234</b>	<b>470 792</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Lämnad utdelning	0	-21 709	0	-21 709
Omräkningsdifferenser	0	3 357	483	3 840
Årets resultat	0	80 871	-76	80 795
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>498 077</b>	<b>5 641</b>	<b>533 718</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	189 443	189 006
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	63 649	58 777
Kursdifferenser	3 880	6 975
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.	-3 995	-9 687
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	0	1 753
Övriga avsättningar	1 207	147
	<b>254 184</b>	<b>246 971</b>
Finansiella intäkter	4 558	4 425
Finansiella kostnader	-66 295	-76 629
Betald inkomstskatt	-10 958	-16 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>181 489</b>	<b>157 806</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av varulager m.m.	7 602	-7 530
Minskning av rörelsefordringar	59 574	-46 644
Ökning av rörelseskulder	10 127	-4 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>258 792</b>	<b>99 081</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-286 243	-179 057
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 664	18 755
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	-16 126	-59 343
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-297 705</b>	<b>-219 645</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	190 000	55 166
Utbetald utdelning	-21 709	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>168 291</b>	<b>35 166</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>129 378</b>	<b>-85 398</b>
Likvida medel vid årets början	193 005	278 403
Likvida medel vid årets slut	322 383	193 005



## Moderföretagets resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hysesintäkter	1	40 333	43 682
Fastighetskostnader	3	-27 894	-31 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 826	-2 975
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8 613</b>	<b>9 393</b>
Administrationskostnader	4,7	-40 895	-37 031
Resultat från andelar i intresseföretag	8	0	-2 834
<b>Rörelseresultat</b>	5,6	<b>-32 282</b>	<b>-30 472</b>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	138 047	132 672
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	6 581	7 407
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-42 788	-52 546
		<b>101 922</b>	<b>87 637</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>69 640</b>	<b>57 165</b>
Bokslutsdispositioner	12	-26 728	12 432
<b>Resultat före skatt</b>		<b>42 912</b>	<b>69 597</b>
Skatt på årets resultat	13	-6 929	-16 179
<b>Årets resultat</b>		<b>35 983</b>	<b>53 418</b>

## Moderföretagets balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	132 479	123 770
Inventarier	15	6 332	4 604
Pågående byggnation	16	5 612	4 755
		<b>144 423</b>	<b>133 129</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17,18	1 497 170	1 363 111
Andelar i intresseföretag	19,20	2 000	77 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	15 510	15 510
Fordringar hos koncernföretag	22	191 571	190 907
Fordringar hos intresseföretag	23	75 000	0
Andra långfristiga fordringar		188	0
		<b>1 781 439</b>	<b>1 646 528</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 925 862</b>	<b>1 779 657</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		570	481
Fordringar hos koncernföretag		487 104	534 683
Aktuell skattefordran		2 534	3 545
Övriga fordringar		1 696	1 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	265	242
		<b>492 169</b>	<b>540 144</b>
<i>Kassa och bank</i>	29	82 783	107 999
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>574 952</b>	<b>648 143</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 500 814</b>	<b>2 427 800</b>

## Moderföretagets balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	30 000	30 000
Reservfond		6 000	6 000
		<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	35	223 165	189 747
Årets resultat		35 983	53 418
		<b>259 148</b>	<b>243 165</b>
		<b>295 148</b>	<b>279 165</b>
<i>Obeskattade reserver</i>	27	17 480	20 087
<i>Avsättningar</i>	28		
Uppskjuten skatteskuld		74 743	63 479
		<b>74 743</b>	<b>63 479</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	29,33		
Skulder till kreditinstitut		966 972	852 466
Övriga skulder		15 500	15 500
		<b>982 472</b>	<b>867 966</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	29,33	681 966	706 472
Leverantörsskulder		4 432	3 607
Skulder till koncernföretag		429 087	472 529
Övriga skulder		1 292	1 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	14 194	13 139
		<b>1 130 971</b>	<b>1 197 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 500 814</b>	<b>2 427 800</b>

## Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2015-01-01	30 000	6 000	178 365	31 382	245 747
Överföring resultat föregående år	0	0	31 382	-31 382	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-20 000	0	-20 000
Årets resultat	0	0	0	53 418	53 418
<b>Utgående balans 2015-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>6 000</b>	<b>189 747</b>	<b>53 418</b>	<b>279 165</b>
Överföring resultat föregående år	0	0	53 418	-53 418	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-20 000	0	-20 000
Årets resultat	0	0	0	35 983	35 983
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>6 000</b>	<b>223 165</b>	<b>35 983</b>	<b>295 148</b>

## Moderföretagets kassaflödesanalys

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-32 282	-27 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 339	4 309
Resultat vid försäljning av inventarier	-116	32
Övriga avsättningar	0	-77
	<b>-27 059</b>	<b>-23 374</b>
Finansiella intäkter	9 799	5 819
Finansiella kostnader	-42 788	-52 546
Betald inkomstskatt	4 335	-9 846
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-55 713</b>	<b>-79 947</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Minskning av rörelsefordringar	58 333	-21 046
Minskning av rörelseskulder	-81 319	35 991
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-78 699</b>	<b>-65 002</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 837	-9 757
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	320	1 350
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 517</b>	<b>-8 407</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	90 000	55 166
Utbetald utdelning	-20 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>70 000</b>	<b>35 166</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-25 216</b>	<b>-38 243</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>107 999</b>	<b>146 242</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>82 783</b>	<b>107 999</b>

## Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisningsprinciper - Koncernen och moderföretaget

#### Koncernredovisning

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

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

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

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

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

#### Andelar i intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Aranäs AB konsolideras enligt klyvningsmetoden då denna ger en rättvisande bild av koncernens ställning och status.

#### Intäktsredovisning

##### Försäljning av varor

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att intäkten redovisas till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättning erhålls i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

##### Hysesintäkter

Hysesintäkter bokförs i den period de avser. Hysesintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor.

##### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Tjänsteuppdrag/Entreprenaduppdrag på löpande räkning intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs. Upparbetad, ej fakturerad intäkt tas i balansräkningen upp till det belopp som beräknas bli fakturerat och redovisas i posten "Upparbetad men ej fakturerad intäkt".

Koncernen vinstavräknar, utförda tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris i takt med att arbetet utförs, s.k. succesiv vinstavräkning. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade dellikvider redovisas i balansräkningen i posten "Upparbetad men ej fakturerad intäkt".

#### Låneutgifter

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

#### Leasingavtal

Koncernen är leasagare genom så kallade 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 lagstads. 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 finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning."

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

**Följande avskrivningstider tillämpas:***Materiella anläggningstillgångar*

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

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

**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.

**Redovisningsprinciper - Moderföretaget****Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Andelar i intresseföretag**

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

## Noter

### Not 1 Hyresintäkternas fördelning

Hyresintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Sverige	449 142	442 497	40 333	43 682
USA	9 876	10 251	0	0
	<b>459 018</b>	<b>452 748</b>	<b>40 333</b>	<b>43 682</b>

### Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2016	2015
Byggnadsrörelse	47 160	99 359
Hotell & konferensanläggning	49 281	43 643
Golfanläggning	12 702	12 954
Butiksrörelse	13 551	15 162
	<b>122 694</b>	<b>171 118</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Driftskostnader	-137 818	-133 644	-23 391	-24 277
Underhåll och reparation	-31 026	-43 224	-3 215	-5 758
Fastighetsskatt	-16 437	-15 907	-1 288	-1 279
	<b>-185 281</b>	<b>-192 774</b>	<b>-27 894</b>	<b>-31 314</b>

### Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>EY</b>				
Revisionsuppdraget	951	828	769	704
Övriga tjänster	189	269	189	207
	<b>1 140</b>	<b>1 097</b>	<b>958</b>	<b>911</b>
<b>PWC</b>				
Revisionsuppdraget	331	290	0	0
Övriga tjänster	60	282	0	0
	<b>391</b>	<b>572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2016		2015	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	36	67%	37	68%
Dotterföretag	80	44%	87	52%
<b>Totalt koncernen</b>	<b>116</b>	<b>51%</b>	<b>124</b>	<b>56%</b>

Löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Styrelse och VD	5 583	5 250	3 485	3 331
Härav tantiem	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga anställda	49 769	48 954	16 615	15 694
	<b>55 352</b>	<b>54 204</b>	<b>20 100</b>	<b>19 025</b>
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelse och VD	1 249	1 288	864	875
Pensionskostnader övriga anställda	3 857	3 734	1 756	1 242
Övriga sociala kostnader	19 561	19 045	7 478	7 216
	<b>24 667</b>	<b>24 067</b>	<b>10 098</b>	<b>9 333</b>

## Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	55%	50%	67%	60%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

## Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2016	2015
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	2%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	6%	7%

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Byggnader	-60 422	-55 557	-3 826	-2 975
Inventarier	-3 227	-3 220	-1 513	-1 334
	<b>-63 649</b>	<b>-58 777</b>	<b>-5 339</b>	<b>-4 309</b>

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetskostnader	-60 759	-56 126	-3 826	-2 975
Administrationskostnader	-2 890	-2 651	-1 513	-1 334
	<b>-63 649</b>	<b>-58 777</b>	<b>-5 339</b>	<b>-4 309</b>

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Årets resultatandel	3 615	0	0	0
Resultat vid omstrukturering	2 336	0	0	0
Nedskrivningar	0	-61	0	-2 834
	<b>5 951</b>	<b>-61</b>	<b>0</b>	<b>-2 834</b>

**Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultatandel från kommandit-och handelsbolag	0	0	138 047	132 672
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>138 047</b>	<b>132 672</b>

**Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultatandel från kommanditbolag	4 294	4 107	4 294	4 107
Resultat från andelar i kommanditbolag utbetalda till koncernföretag	-3 027	-3 214	0	0
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	2 079	2 372	0	0
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 287	3 300
Nedskrivningar	-24 000	-5 300	0	0
	<b>-20 654</b>	<b>-2 035</b>	<b>6 581</b>	<b>7 407</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader lån fastigheter	-64 321	-75 338	-40 814	-51 425
Övriga finansiella kostnader	-1 974	-1 121	-1 974	-1 121
Kursdifferenser	0	-170	0	0
	<b>-66 295</b>	<b>-76 629</b>	<b>-42 788</b>	<b>-52 546</b>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	Moderföretaget	
	2016	2015
Lämnat koncernbidrag	-39 693	-24 468
Erhållet koncernbidrag	10 358	43 400
Återföring från periodiseringsfond	3 750	0
Avsättning till periodiseringsfond	0	-6 500
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-1 143	0
	<b>-26 728</b>	<b>12 432</b>

## Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-9 750	-7 010	4 335	-4 328
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-13 161	-18 614	-11 264	-11 851
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-22 911</b>	<b>-25 624</b>	<b>-6 929</b>	<b>-16 179</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>103 706</b>	<b>111 441</b>	<b>42 912</b>	<b>69 597</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	22 815	24 517	9 441	15 311
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Skatt på temporära skillnader	-13 161	-18 614	-11 264	-11 851
Ej avdragsgill nedskrivning	5 280	1 789	0	623
Årets förändring underskottsavdrag	1 256	0	1 519	0
Justering avseende tidigare år	-4 335	0	-4 335	0
Övriga skattemässiga justeringar	-2 105	-683	304	245
<b>Aktuell skatt</b>	<b>9 750</b>	<b>7 010</b>	<b>-4 335</b>	<b>4 328</b>
Effektiv skattesats	9,4%	6,3%	-	6,2%

*Uppllysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

Temporära skillnader är hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader.

## Not 14 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 245 829	3 101 255	173 019	165 728
Årets anskaffningar	102 799	126 166	12 535	6 756
Försäljningar/utrangeringar	-4 423	-5 735	0	0
Valutaomräkningsdifferenser	14 001	10 663	0	0
Omklassificeringar	76 664	13 480	0	535
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 434 870</b>	<b>3 245 829</b>	<b>185 554</b>	<b>173 019</b>
Ingående avskrivningar	-663 950	-607 769	-49 249	-46 274
Försäljningar/utrangeringar	1 020	737	0	0
Valutaomräkningsdifferenser	-2 098	-1 361	0	0
Årets avskrivningar	-60 422	-55 557	-3 826	-2 975
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-725 450</b>	<b>-663 950</b>	<b>-53 075</b>	<b>-49 249</b>
Ingående nedskrivningar	-20 367	-20 367	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-20 367</b>	<b>-20 367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 689 053</b>	<b>2 561 512</b>	<b>132 479</b>	<b>123 770</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	2 689 053	2 561 512	132 479	123 770
Verkligt värde	8 739 852	8 385 416	887 545	867 858

**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 - 7,3).

## Not 15 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 448	60 887	11 544	11 478
Årets anskaffningar	6 553	7 218	3 445	3 001
Omklassificeringar	431	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 419	-3 657	-1 355	-2 935
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 013</b>	<b>64 448</b>	<b>13 634</b>	<b>11 544</b>
Ingående avskrivningar	-53 894	-52 470	-6 940	-7 159
Försäljningar/utrangeringar	1 271	1 796	1 151	1 553
Årets avskrivningar	-3 227	-3 220	-1 513	-1 334
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 850</b>	<b>-53 894</b>	<b>-7 302</b>	<b>-6 940</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 163</b>	<b>10 554</b>	<b>6 332</b>	<b>4 604</b>

## Not 16 Pågående byggnation

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	54 857	26 629	4 755	5 290
Omklassificeringar	-77 572	-13 480	0	-535
Investeringar	178 914	55 661	857	0
Försäljning	0	-13 954	0	0
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>156 199</b>	<b>54 857</b>	<b>5 612</b>	<b>4 755</b>

## Not 17 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 382 521	1 254 592
Försäljning/omklassificering	0	-2 395
Resultatandel, insättningar och uttag i kommanditbolag	134 059	130 324
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 516 580</b>	<b>1 382 521</b>
Ingående nedskrivningar	-19 410	-19 410
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-19 410</b>	<b>-19 410</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 497 170</b>	<b>1 363 111</b>

## Not 18 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ernst Rosén Alingsås Lerum AB	556321-5762	Göteborg	100%	100%	10 000	52
Näås Fabriker AB	556101-8259	Göteborg	100%	100%	4 000	25 860
Näås Fabriker Hotell och Restaurang AB	556852-8888	Göteborg				
Näås CMV AB	556795-4069	Göteborg				
Näås Bostäder AB	556463-9515	Göteborg	100%	100%	1 000	100
Markgruppen Rosén AB	556422-9184	Göteborg	100%	100%	100	4 470
Ernst Rosén Invest AB	556336-1053	Göteborg	100%	100%	1 000	100
Rosén Biznizz AB	556433-1485	Göteborg				
California Rosen Inc		San Diego, USA				
Spectrum Rosen LLC (75 %)		San Diego, USA				
Fastighetsaktiebolaget Truten	556347-9293	Göteborg	100%	100%	1 200	122
Ernst Rosén Fastighets AB	556669-0409	Göteborg	100%	100%	1 000	295 075
Vattugränd AB	556664-8647	Göteborg				
Marstrand Turisthotell AB	556003-3879	Göteborg				
Ernst Rosén Holding AB	556789-7722	Göteborg				
Ernst Rosén Partner AB	556789-7730	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	556971-3307	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 2	556971-3315	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3	556960-6360	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 4	556954-8091	Göteborg				
Dergården 1:251 AB	559065-1567	Lerum				
Hallsås Fastigheter AB	559074-0428	Lerum				
Aranäs AB (50%)	559001-9609	Kungsbacka				
Ernst Rosén Värdepapper AB	556692-0806	Göteborg	100%	100%	1 000	20 100
Deer Mountain Golf AB	556705-6980	Göteborg				
Ernst Rosén Projektutveckling AB	556876-4525	Göteborg	100%	100%	500	50
Andel i kommandit- och handelsbolag						1 151 241
						<b>1 497 170</b>

## Konsoliderade kommandit- och handelsbolag i koncernen

KB Danska vägen 74, 916443-5837	KB Anders Zornsgatan 25, 916848-0904
KB Danska vägen 76-78, 957201-9744	KB Anders Zornsgatan 36, 916848-8964
KB Danska vägen 80-82, 916443-5811	KB Danska vägen 84, 916832-4466
KB S:t Pauligatan 20-30, 957201-9751	KB Sättmaskinen, 916832-4458
KB Danska vägen 86-96, S:t Pauligatan 1-16, 916443-5829	HB Akropolis i Lerum, 916896-7322
KB Platågatan 4, 916849-3071	HB Brobacka i Lerum, 916893-1823
KB Engelbrektsgatan 63, 916447-4364	HB Brobacken 10 i Lerum, 916896-8411
KB Nedre Fogelbergsgatan 4, 916444-7048	HB Laggarns väg i Lerum, 916895-4049
KB Nedre Fogelbergsgatan 6, 916443-0911	HB Hantverksgatan i Lerum, 916897-9871
KB Karl-Gustavsgatan 53-67, 957202-1641	HB Åsensvägen 1 i Lerum, 969667-1131
KB Brunngatan 1, 916442-6745	HB Ahlströmersgatan 6, 916896-7686
KB Övre Husargatan 14-26, 916442-6752	HB Ö Kyrkogatan 3 i Alingsås, 916896-8452
KB Västergatan 19-29, 916442-2702	HB Sidenvägen 9A i Alingsås, 916896-8445
KB Nordostpassagen 41-43, 957202-0346	KB Kungsgatan 40-42 i Alingsås, 916831-9763
KB Vegagatan 22-38, 957201-4307	HB Färgaren 11 i Alingsås, 969671-1093
KB Jungmansgatan 31-33, 957202-1740	HB Torggatan 5-9 i Alingsås, 969673-5423
KB Viktor Rydbergsgatan 14, 916831-9805	HB Drottninggatan 7-11 i Alingsås, 969673-5407
KB Viktor Rydbergsgatan 20, 916831-9771	HB Kungsgatan 10-12 i Alingsås, 969673-4202
KB Falkenbergsgatan 14, 916443-1919	HB Kungsgatan 24 i Alingsås, 969673-4210
KB Utlandia, 916831-9797	HB Brännås i Lerum, 916896-8429

## Not 19 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 525	0	77 000	75 000
Årets anskaffningar	1 000	3 025	0	1 500
Årets resultatandel	3 615	0	0	0
Försäljning/omklassificering	-25	500	-75 000	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 115</b>	<b>3 525</b>	<b>2 000</b>	<b>77 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 115</b>	<b>3 525</b>	<b>2 000</b>	<b>77 000</b>

## Not 20 Specifikation av andelar i intresseföretag

	Antal andelar	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde koncernen
Safetyrespect US Holding AB	250	50%	50%	2 500
Flodén Byggnads AB	250	50%	50%	5 615
				<b>8 115</b>

	Antal andelar	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde moderföretaget
Flodén Byggnads AB	250	50%	50%	2 000
				<b>2 000</b>

	Org.nr.	Säte
Flodén Byggnads AB	556080-7389	Lerum
Safetyrespect US Holding AB	559002-7669	Östersund

## Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 325	237 048	15 510	15 510
Årets anskaffningar	11 085	93 693	0	0
Försäljningar	0	-39 416	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>302 410</b>	<b>291 325</b>	<b>15 510</b>	<b>15 510</b>
Ingående nedskrivningar	-25 000	-20 000	0	0
Årets nedskrivningar	-24 000	-5 000	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-49 000</b>	<b>-25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>253 410</b>	<b>266 325</b>	<b>15 510</b>	<b>15 510</b>

## Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 407	94 730	190 907	189 230
Tillkommande fordringar	664	1 677	664	1 677
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 071</b>	<b>96 407</b>	<b>191 571</b>	<b>190 907</b>

## Not 23 Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	0	0
Tillkommande fordringar	0	0	75 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75 000</b>	<b>0</b>

## Not 24 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
<b>Uppdrag med successiv vinstavräkning</b>		
Upparbetade intäkter	8 520	80 464
Fakturerat belopp	0	-77 500
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 520</b>	<b>2 964</b>

## Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna intäkter	3 573	2 097	92	175
Förutbetalda kostnader	16 625	7 242	173	67
	<b>20 198</b>	<b>9 338</b>	<b>265</b>	<b>242</b>

## Not 26 Antal aktier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	300 000	300 000
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

## Not 27 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2012	1 460	1 460
Periodiseringsfond avsatt 2013	11 170	11 170
Periodiseringsfond avsatt 2015	2 750	6 500
Ackumulerade överavskrivningar	2 100	957
	<b>17 480</b>	<b>20 087</b>



## Not 28 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	970	1 196	0	0
Under året ianspråktaga belopp	-265	-226	0	0
	<b>705</b>	<b>970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
Belopp vid årets ingång	133 134	114 520	63 479	51 628
Årets avsättningar	13 161	18 614	11 264	11 851
	<b>146 295</b>	<b>133 134</b>	<b>74 743</b>	<b>63 479</b>
<i>Garantiåtaganden</i>				
Belopp vid årets ingång	671	222	0	0
Årets avsättningar	1 472	449	0	0
	<b>2 143</b>	<b>671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 29 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	1 546 220	1 284 845	966 972	755 948
	<b>1 546 220</b>	<b>1 284 845</b>	<b>966 972</b>	<b>755 948</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>				
Övriga skulder	62 101	62 101	15 500	15 500
	<b>62 101</b>	<b>62 101</b>	<b>15 500</b>	<b>15 500</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	33 000	33 000	20 000	20 000
varav utnyttjad	0	0	0	0

**Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen**

Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår till 1 141,8 Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

**Genomsnittlig räntebindningstid**

Lånstockens genomsnittliga räntebindningstid i koncernen uppgår per balansdagen till 40 (34) månader.

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna personalkostnader	12 479	10 639	4 085	3 356
Upplupna räntekostnader	6 107	5 515	3 814	3 514
Förutbetalda hyresintäkter	50 558	52 233	4 105	4 045
Övriga poster	27 853	21 372	2 190	2 224
	<b>96 997</b>	<b>89 759</b>	<b>14 194</b>	<b>13 139</b>

**Not 31 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</b>				
Fastighetsinteckningar	2 814 948	2 634 548	1 676 759	1 581 507
	<b>2 814 948</b>	<b>2 634 548</b>	<b>1 676 759</b>	<b>1 581 507</b>
<b>Säkerheter ställda för annat:</b>				
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	705	970	0	0
	<b>705</b>	<b>970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 815 653</b>	<b>2 635 518</b>	<b>1 676 759</b>	<b>1 581 507</b>

**Not 32 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övriga borgensförbindelser	15 450	17 214	15 450	17 214
Ansvar som bolagsman för handels- och kommanditbolags skulder	0	0	54 796	62 610
	<b>15 450</b>	<b>17 214</b>	<b>70 246</b>	<b>79 824</b>

**Not 33 Upplysningar om finansiella instrument***Säkringsredovisning*

Koncernen har ingått räntederivatavtal om nominellt 1 417 Mkr (1 186 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Undervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till -111 Mkr (-106 Mkr). Då derivatavtalen ingåtts i säkringssyfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen.

**Not 34 Väsentliga händelser efter balansdagens slut**

Arbetet med att uppgradera fastighetsbeståndet och utveckla förvaltningsmodellen utifrån ett långsiktigt ägande med egen förvaltning fortsätter. Koncernen avser att fortsätta växa både genom nybyggnation samt genom strategiska förvärv av fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet.

**Not 35 Disposition av vinst**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	223 165	189 747
Årets vinst	35 983	53 418
	<b>259 148</b>	<b>243 165</b>
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (66,67 kronor per aktie)	20 000	20 000
i ny räkning överföres	239 148	223 165
	<b>259 148</b>	<b>243 165</b>

**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 (inkl övervärde fastigheter) i procent av balansomslutning (inkl övervärde fastigheter)

Göteborg den 7 April 2017

Reine Rosén  
Ordförande

Johan Rosén

Per Rosén

Thomas Lundh  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2017  
Ernst & Young AB

Stefan Kylebäck  
Auktoriserad revisor

Inger Sjöberg  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Ernst Rosén AB, org. nr 556190-8772

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 på fel.

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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 10 april 2017

Ernst & Young AB

Stefan Kylebäck  
Auktoriserad revisor

Inger Sjöberg  
Auktoriserad revisor



Box 135, SE - 401 22 Göteborg | **BESÖKSADRESS** Stampgatan 20  
**TELEFON** 031-80 60 80 | **E-POST** info@ernstrosen.se

[www.ernstrosen.se](http://www.ernstrosen.se)