

Einar Janson Invest AB

Org.nr 556845-3574

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

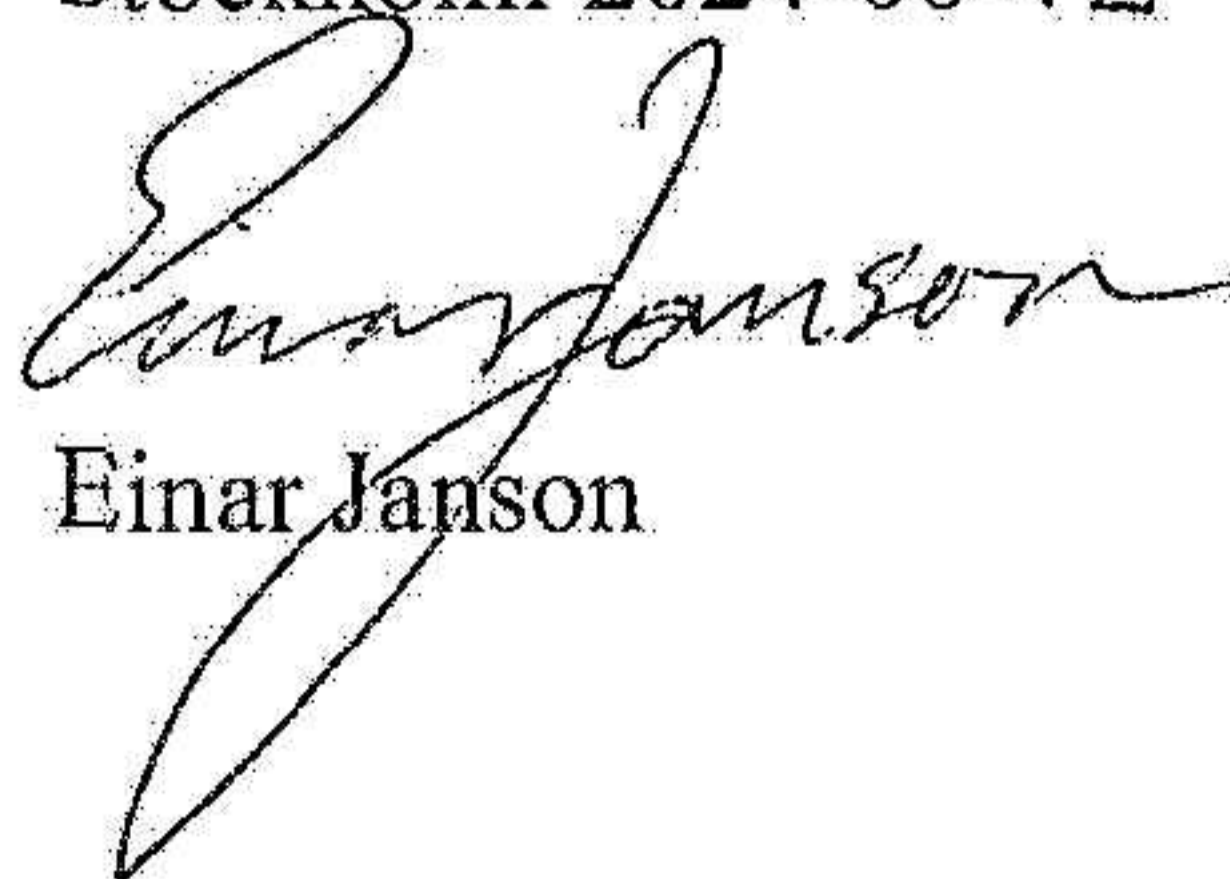
RÄKENSKAPSÅRET 2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Einar Janson Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-12.

  
Einar Janson

Einar Janson Invest AB  
Org.nr 556845-3574

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING  
FÖR  
RÄKENSKAPSÅRET 2023



Koncernen tecknade ett avtal om villkorsmässig uppgradering av befintligt lån via Swedbank som bedöms uppfylla sociala kriterium enligt bankens ramverk för hållbar upplåning och finansiering.

Detaljplanen för koncernens unika samhällsfastighet i Högsätra på Lidingö gick ut på granskning.

Koncernens detaljplan "Del 2 av Rickebyhöjd" invid Vallentuna centrum, omfattande 74 st bostäder i flerbostadshus antogs.

Titania tillträdde fastigheten Hallängen 5 i Ösmos centrala del i Nynäshamns kommun, via bolagsförvärv finansierat med eget kapital.

Koncernen förvärvade bostadsmodulproducenten och fastighetsutvecklaren New Living (fd. Junior Living). Affären gjordes med eget kapital.

Koncernen förvärvade detaljplanelagd mark för drygt 200 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Byggnationen startades under 2023. Både bolagsförvärvet och förvärvet av marken gjordes med eget kapital.

Mark- och miljödomstolen upphävde Botkyrka kommuns beslut att anta detaljplan för Prästviken. Beslutet har överklagats och Mark- och miljööverdomstolen har givit prövningstillstånd.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Koncernen tecknade ett tioårigt avtal med Texas Longhorn för att öppna en ny restaurang i Titanias projekt Täby Boulevard i Täby Park. Den nya restaurangen kommer att vara belägen på bottenplan i Titanias nybyggda fastighet vid Robert Killicks torg på Boulevarden 38 och är den tredje och sista restaurang som koncernen planerat för.

Koncernen offentliggjorde ett obligationsprospekt om 525 Mkr och ansökte om upptagande till handel av sina hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ser möjlighet till expansion genom produktion av bostäder och samhällsfastigheter som till största del planeras att behållas i eget ägande. Även om fastighetspriserna har sjunkit den senaste tiden och kan sjunka mer den kommande tiden till exempel som följd av ytterligare räntehöjningar eller lagändringar avseende beskattning så pekar prognoser gällande långsiktiga demografiska trender på att efterfrågan på fastigheter i Stockholm kommer att vara fortsatt stark. Mycket tack vare dagens relativt låga takt i byggande och få aktörer på marknaden. Koncernen är heller inte låst till att bygga bostäder med en viss upplåtelseform utan har i sina bostadsprojekt möjlighet att välja mellan hyresrätter och bostadsrätter. Detta är en styrka som minimerar risker och ökar flexibiliteten tack vare att den mark koncernen har köpt och kommer köpa framöver har ett pris som är tillräckligt lågt för att skapa lönsamma hyresrättsbestånd. Koncernen har för närvarande knappt 3 300 byggrätter i olika skeden av detaljplane- eller bygglovsprocessen.

#### Verksamheten

Det finns utöver det som har skrivits ovan inga väsentliga händelser avseende bolagets verksamhet, ställning eller resultat.

#### Hållbarhetsupplysningar

**Arbetsplatsolyckor.** På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker. Eftersom koncernen numera är en ren beställare som handlar upp olika uppdragstagare för genomförande av sina fastighetsprojekt är det av yttersta vikt att övertagande av arbetsmiljöansvar tydligt framgår i avtal mellan parterna. Koncernns årliga sammanställning visade att riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete följs.

**Diskriminering.** Branschen som koncernen verkar i är fortfarande i hög grad mansdominerad vilket medför en risk för diskriminering av personer av avvikande kön. Titaniakoncernen har sedan många år haft en absolut nolltolerans mot all form av diskriminering.

**Utsläpp.** Det är en stor utmaning att producera byggnader med låg klimatpåverkan och energianvändning samtidigt som även cirkulär resursanvändning, föroreningar, vattenanvändning, biologisk mångfald måste hanteras. Som långsiktigt mål ska koncernns projekt i Stockholms län vara klimatneutrala år 2030 i linje med Klimatarena Stockholms klimatlöfte.

Koncernens åtagande är att bidra till en grön samhällsomställning genom

- Hållbar energianvändning
- Begränsa klimatförändringen
- Klimatanpassning
- Cirkulär resursanvändning
- Medvetna materialval
- Främja biologisk mångfald
- Effektiv vattenanvändning

**Avfallshantering.** Byggande producerar en stor mängd avfall. Koncernen måste därför, både av miljömässiga och kostnadmässiga skäl, se till så att hanteringen av det avfall koncernens verksamhet genererar sker på ett professionellt och effektivt sätt. Koncernen har upphört med byggproduktionsverksamhet med egen personal, vilket medför att avfallshantering framgent kommer att skötas av de uppdragstagare koncernen anlitar för genomförandet av sina byggprojekt, i entreprenadform.

**Mutor och korruption.** Titaniakoncernen tolererar inte någon form av korruption. Risken för korruption inom koncernen bedöms Titania som begränsad, men ändå något som måste tas i beaktning eftersom koncernen sysslar med stora inköp av material, produkter och tjänster och försäljning av högt eftertraktade bostäder. Koncerns uppförandekod inkluderar riktlinjer för affärsetik. Koncernens personal informeras och utbildas löpande.

#### **Finansiella riskfaktorer**

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för finansiella risker. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att: säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden, säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, optimera koncernens finansnetto och hantera finansiella risker så som marknadsrisk, valutarisk, ränterisk, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk.

Det är styrelsen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av bolagets risker. De ramar som gäller för detta fastställs av styrelsen och revideras årligen. Styrelsen har delegerat ansvaret för den dagliga riskhanteringen till VD. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från de fastställda ramarna.

#### **Marknadsrisk**

Om priserna på fastigheter skulle gå ned ytterligare kan det komma att påverka koncernens försäljning av bostadsrätter samt även värderingen av förvaltningsfastigheter. Över tid bedöms koncernen dock att priserna på bostäder kommer att fortsätta öka, minst i paritet med inflationen.

#### **Valutarisk**

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, då alla väsentliga enheter inom koncernen har kronor som rapporteringsvaluta och ingen försäljning eller inköp i annan valuta.

#### **Ränterisk**

Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta hos banker och eventuella obligationslån. Vid årets utgång har koncernen inga lån som löper med fast ränta. All upplåning i koncernen är i svenska kronor. Ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap.

Koncernens upplåning samt fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånens ränta sätts periodvis och exponeras därför för risken att marknadsräntorna i framtiden kan förändras.

#### **Kreditrisk**

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått en hög kreditrating accepteras. Storleken på bolagets kundfordringar är små eftersom koncernens affärsidé är att bygga fastigheter som koncernen till största del själva behåller. Individuella risklimiten hos bolagets kunder fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och styrelsen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Med beaktande av detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjligheter att betala sina skulder, bedöms även koncernens förväntade kreditförluster som oväsentliga.

#### **Likviditetsrisk**

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Överskottslikviditet undviks i den mån det går genom god planering. VD följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive outnyttjade kreditfaciliteter) och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden.

#### **Refinansieringsrisk**

Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter att refinansiera koncernen, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader.

Såväl storleken som tidpunkten för koncernens potentiella framtida kapitalbehov beror på koncernens framtida åtaganden. Det finns risk att erforderlig finansiering av verksamheten inte finns tillgänglig i rätt tid och till rimlig kostnad. Bolagets mål är dock att ha en diversifierad portfölj med finansieringskällor och upprätthålla utmärkta bankrelationer samt säkerställa tillgång till engagerade kreditfaciliteter. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

## Finansiella instrument

Koncernens andelar i dotterföretag redovisas till verkligt värde och är baserat på aktiekursen per 2023-12-31. Alla övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde eller upplupet anskaffningsvärde. Not 20 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

## Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, generera positiva kassaflöden, finansiell stabilitet och kunna tillgodose verksamhetens investeringsbehov för att den ska kunna fortsätta att generera avkastning till aktieägarna. Det långsiktiga målet är att ha en effektiv hantering av relationen mellan kapitalfinansiering och extern skuldfinansiering.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer sitt kapital på basis av soliditet. Detta nyckeltal beräknas som totalt eget kapital i relation till totala tillgångarna.

Koncernen har en strategi som innebär att soliditeten inte får understiga 25 procent i genomsnitt under en treårsperiod. Soliditeten följs löpande utifrån koncernens behov och per respektive bokslutstillfälle.

## Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, inte helt att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag i nästa stycke.

## Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 15 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

## Värdering av projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Värdet på projektfastigheter kan påverkas av ändrade förutsättningar för projektets genomförande tidsmässigt eller av förändringar i projektkalkylen. Risk för ändrad bedömning av värdet på projektfastigheter kan även uppkomma om bolaget inte genomför ett projekt enligt plan utan i stället avyttrar en projektfastighet i förtid. Bedömningen per bokslutsdagen är att inget ytterligare nedskrivningsbehov föreligger baserat på de interna värderingar och känslighetsanalyser som utförts.

## Flerårsöversikt

Koncernen tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	64 685	208 265	173 401	70 197	131 472
Resultat efter finansiella poster	-31 992	-179 601	143 711	88 677	122 227
Balansomslutning	2 435 580	1 803 266	1 879 969	1 129 268	1 057 925
Soliditet %	33,06	48,19	52,90	36,3	30,4

Moderbolaget tkr	2023	2022	2021	2020*	2019*
Nettoomsättning	208	1 500	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-130 800	-593 916	51 298	-1 152	-214
Balansomslutning	237 493	403 020	985 410	102 033	106 180
Soliditet %	94,92	93,35	98,45	77,0	75,1

\*Siffrorna för åren 2019-2020 är inte omräknade vid byte av redovisningsprincip.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinstmedel SEK	356 181 158
Årets resultat	-130 800 711
Summa	225 380 447

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	26 892 366
I ny räkning överföres	198 488 081
	225 380 447

### Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 26 892 366,00 kr, vilket motsvarar 26 892,37 kr, per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman. Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

2024070120653

Dokument-ID: 74407.001.20653

# Rapport över resultat för koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	5	64 685	208 265
Övriga rörelseintäkter		4 772	744
		<b>69 457</b>	<b>209 009</b>
Entreprenadkostnader	6	-427 722	-272 609
Fastighetskostnader		-9 176	-5 743
Råvaroro och förnödenheter		-192	0
Övriga externa kostnader	7	-64 395	-53 760
Personalkostnader	8	-32 402	-18 470
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 351	-9 149
Aktiverat arbete för egen räkning		276 676	176 039
<b>Rörelseresultat före värdoförändringar</b>		<b>-198 104</b>	<b>25 317</b>
Orealiserade värdoförändringar förvaltningsfastigheter	15	277 666	-151 509
<b>Rörelseresultat efter värdoförändringar</b>		<b>79 562</b>	<b>-126 192</b>
Finansiella intäkter	9	8 040	2 588
Finansiella kostnader	10	-119 594	-55 997
<b>Finansnetto</b>		<b>-111 554</b>	<b>-53 409</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-31 992</b>	<b>-179 601</b>
Aktuell skatt	11	16	-13 718
Uppskjuten skatt	11	-14 549	52 587
<b>Årets resultat</b>		<b>-46 525</b>	<b>-140 733</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		-32 340	-77 282
Innehav utan bestämmande inflytande		-14 186	-63 450

2024070120654

Dokumentnummer: 74467\_CVV\_IC\_DNK11\_BCGME\_CORCO\_NM2VV





## Rapport över finansiell ställning för koncernen, forts.

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	24		
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital		50	50
Reserver		6 711	6 711
Övrigt tillskjutet kapital		127 628	126 105
Balanserat resultat inklusive årets resultat		318 981	371 169
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>453 370</b>	<b>504 035</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		351 935	364 880
<b>Summa eget kapital</b>		<b>805 306</b>	<b>868 915</b>
<b>SKULDER</b>	20		
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	25	568 315	824 479
Leasingskulder		6 631	17 811
Avsättningar		0	0
Uppskjuten skatteskuld	26	14 442	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>589 388</b>	<b>842 290</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	25	935 567	31 250
Leasingskulder		1 945	6 067
Leverantörsskulder	20	31 049	16 427
Aktuell skatteskuld		14 837	561
Övriga kortfristiga skulder	27	12 713	6 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	44 776	31 402
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 040 887</b>	<b>92 061</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 630 275</b>	<b>934 351</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 435 580</b>	<b>1 803 266</b>

2024070120657

Dokument identifieringsnummer: 7459727654152010117 . BEGRÄNSAD FÖRÖLJNING

# Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Valuta omräkning	Övr tillskjutet kapital	Balanserat vinst inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	50	-1 679	126 105	448 151	572 627	421 960	994 587
Årets resultat				-77 282	-77 282	-63 450	-140 732
Innehav utan bestämmande inflytande		-7 689			-7 689	7 689	0
Övrigt totalresultat för året		16 079			16 079		16 079
<b>Summa totalresultat för året</b>		8 390		-77 282	-68 892	-55 761	-124 653
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				301	301	-1 319	-1 018
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	50	6 711	126 105	371 170	504 035	364 880	868 915
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>							
Årets resultat				-32 340	-32 340	-14 186	-46 526
Innehav utan bestämmande inflytande			-1 394		-1 394	1 394	0
Aktierelataterad incitamentsprogram			2 916		2 916		2 916
<b>Summa totalresultat för året</b>			1 522	-32 340	-30 818	-12 792	-43 610
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				153	153	-153	0
Utdelning				-20 000	-20 000		-20 000
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	50	6 711	127 628	318 981	453 370	351 935	805 306

2024070120658

Dokument ID: 74367. CIVIC. 20231231. R00005. 50900-NM32V

# Rapport över kassaflöden för koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-31 992	-179 601
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar		10 351	9 149
- Avsättningar		31	-1 936
- Förvärv/försäljning dotterbolag		-9 909	0
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-277 666	151 509
- Realisationsresultat vid försäljning av andelar		15 345	0
- Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		2 888	
- Försäljning inventarie		-110	0
- Ej realiserad valutaeffekt		0	16 278
Erhållen ränta		-1 750	0
Betald inkomstskatt		0	-13 094
		<b>-292 812</b>	<b>-17 695</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av projektfastigheter		-110 685	-10 563
Ökning/minskning av rörelsefordringar		4 708	214 683
Ökning/minskning av rörelseskulder		46 026	668
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-59 951</b>	<b>204 788</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>-352 763</b>	<b>187 093</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella tillgångar		-21 777	-364 573
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-305 022	0
Ökning långfristiga finansiella placeringar		-9 984	-24 856
Försäljning materiella tillgångar		150	0
Förvärv av andelar i koncernföretag		0	-1 019
Minskning långfristiga finansiella placeringar		52 599	658
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-38 575
Minskning långfristiga fordringar		23 000	0
Netto likviditetspåverkan på försäljning av andelar i dotterföretag		2 026	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-259 008</b>	<b>-428 365</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		452 995	115 924
Amortering av skuld		-37 127	-10 226
Amortering av leasingskuld		-15 301	-5 258
Aktierelaterade incitamentsprogram		2 916	0
Utdelning		-15 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>387 983</b>	<b>100 440</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-223 788</b>	<b>-140 834</b>
Likvida medel vid årets början		276 447	417 281
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>52 659</b>	<b>276 447</b>

2024070120659

Dokument ID: 714767. GKY IC. 2024070120659

## Not 1 Noter till koncernredovisningen

### Allmän information

Denna årsredovisning omfattar moderföretaget Einar Janson Invest AB, organisationsnummer 556845-3574 samt dess dotterföretag. Einar Janson Invest AB är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress Jakobsbergsgatan 22, 111 44, Stockholm, Sverige.

Koncernens och moderbolagets huvudinriktning är att äga och förvalta förvaltningsfastigheter. Vidare uppför och säljer koncernen färdigutvecklade lagakraftvunna byggrätter som säljs i bolagsform till bland annat bostadsrättsföreningar.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (tkr). Uppgift inom parentes avser jämförelseåret. Styrelsen har den 31 maj 2024 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

### Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

#### Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Einar Invest -koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR I Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värdering av förvaltningsfastigheter och dotterbolagsaktier, som redovisas till verkligt värde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

#### Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IFRS Practice Statement 2: Disclosures of accounting policies. Ändringarna innebär att företag ska lämna upplysningar endast om väsentliga redovisningsprinciper. Syftet med ändringarna är att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur företaget tillämpar principer utifrån sina specifika förutsättningar. Koncernen har gjort en översyn av beskrivna redovisningsprinciper i årsredovisningen och anpassat dem i enlighet med ändringen.

Övriga ändringar i IFRS som har trätt i kraft under året har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

#### NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas

#### Koncernredovisning

##### (i) Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Koncernen ingår ett entreprenadavtal med en bostadsrättsförening (beställare). Slutkunden köper en nyttjanderätt i föreningen motsvarande en särskild lägenhet. Eftersom koncernen har kontroll över bostadsrättsföreningen under uppförandeperioden och fram till dess att försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter.

## **(ii) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv**

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar.

### **Rörelseförvärv**

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

### **Tillgångsförvärv**

Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt frändragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut. Transaktionskostnader läggs till och eventuell rabatt för uppskjuten skatt reducerar anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar. Vid första omvärderingstillfället redovisas rabatten för latent skatt i resultatet och vid försäljning av tillgången redovisas lämnad skatterabatt i rearesultatet. Förändringar av bedömt värde av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

### **Segmentsrapportering**

För Titania utgörs högste verkställande beslutsfattaren av VD då det främst är denne som är ansvarig för att fördela resurser och utvärdera resultat. Bedömningen av koncernens rörelsesegment ska baseras på den finansiella information som rapporteras till VD. Verksamheten delas upp i två olika rörelsesegment; färdiga projekt och pågående projekt & övrigt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledning följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheter och investeringar.

### **Omräkning av utländsk valuta**

#### **(i) Funktionell valuta och rapportvaluta**

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (kr), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

#### **(ii) Transaktioner och balansposter**

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen.

Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i rapporten över totalresultat.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i rapporten över totalresultat som finansiella intäkter eller kostnader. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelsevinster" respektive "Övriga rörelsekostnader" i rapporten över totalresultat.

#### **(iii) Omräkning av utländska koncernföretag**

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta.

- Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen.
- Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till svenska kronor till årets genomsnittskurs.
- Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat.

Akkumulerade vinster och förluster i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.



Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Leasingkuldena inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter och
- variabla leasingavgifter som beror på ett index.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtalets leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingkulden och
  - betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.
- Leasingavgifter hänförliga till korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde avser i allt väsentligt kontorsutrustning.

Optioner att förlänga eller säga upp avtal finns inkluderade i koncernens leasingavtal gällande kontor. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i hanteringen av avtalen. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

### Immateriella tillgångar

#### Programvaror

Programvaror som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde och har en bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Utgifter för programvaror hänförliga till immateriella tillgångar som bedöms uppfylla kriterierna för aktivering nedan redovisas som en tillgång i balansräkningen.

Avskrivningar på tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Programvaror: 5 år

#### Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Kostnader för underhåll kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingskostnader som är direkt hänförliga till utveckling av projekt som kontrolleras av koncernen, redovisas som immateriella tillgångar när följande kriterier är uppfyllda:

- det är tekniskt möjligt att färdigställa dem så att de kan användas,
- företagets avsikt är att färdigställa dem och att använda eller sälja dem,
- det finns förutsättningar att använda eller sälja dem,
- det kan visas hur de genererar troliga framtida ekonomiska fördelar,
- adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja dem finns tillgängliga
- de utgifter som är hänförliga till dem under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Direkt hänförbara utgifter som balanseras som en del av utvecklingsarbeten innefattar utgifter för anställda och externa konsulter.

Övriga utvecklingskostnader, som inte uppfyller dessa kriterier, kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingskostnader som tidigare kostnadsförts redovisas inte som tillgång i efterföljande period.

Balanserade utvecklingskostnader som mött aktiveringskriterierna ovan har en bestämbar nyttjandeperiod. Avskrivningar påbörjas från den tidpunkt då tillgången är färdig att användas. Avskrivningar görs linjärt över nyttjandeperioden.

Anskaffningsvärdet för balanserade utgifter för utvecklingsarbeten som förvärvats i ett rörelseförvärv är verkligt värde vid förvärvstillfället. Tillkommande utgifter redovisas på samma sätt som beskrivs ovan. I efterföljande perioder redovisas dessa immateriella tillgångar till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar innefattar förbättringsutgifter på annans fastighet och inventarier. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar på tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Förbättringsutgifter på annans fastighet 20 år
- Inventarier 5 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.



Beräkningen innehåller följande hierarkier:

- 1 = Planbesked (25%)
- 2 = Start-PM (50%)
- 3 = Planprogram (50%)
- 4 = Plansamråd (75%)
- 5 = Granskning (75%)
- 6 = Detaljplan fastställd (100%)

Värdet för byggrätterna bokförs till ett tillgångsvärde som, via andel av fullvärde, korresponderar till den detaljplanerisk som kvarstår vid värderingstillfället.

#### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde att överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar (andra än goodwill) som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### **Finansiella instrument**

Koncernens finansiella tillgångar och skulder utgörs av posterna; finansiella tillgångar till verkligt värde, övriga långfristiga- respektive kortfristiga fordringar, kundfordringar, upplupna intäkter, likvida medel, räntebärande långfristiga- respektive kortfristiga skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, checkräkningskredit och upplupna kostnader.

##### **a) Första redovisningstillfället**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

##### **b) Finansiella tillgångar – Klassificering och värdering**

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i både kategorin verkligt värde och upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

##### ***Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde***

Tillgångar som enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se Nedskrivning av finansiella tillgångar nedan). Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna kundfordringar, övriga långfristiga- och kortfristiga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

För koncernens finansiella tillgångar bedöms deras redovisade värde vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet då de avser kortfristiga fordringar varmed diskonteringseffekten är oväsentlig.

##### **c) Finansiella skulder – Klassificering och värdering**

Koncernens finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, förutom villkorade köpeskillingar som redovisas till verkligt värde över resultatet. Finansiella skulder består av räntebärande långfristiga- respektive kortfristiga skulder, övriga långfristiga skulder, checkräkningskredit, leverantörsskulder och upplupna kostnader.

För koncernens finansiella skulder (utöver leasingsskulden) bedöms deras redovisade värde vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet då de avser långfristiga och kortfristiga skulder varmed diskonteringseffekten är oväsentlig. Avseende upplåning se not 26.

##### **d) Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder**

Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

**e) Kvittning av finansiella instrument**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

**f) Nedskrivning av finansiella tillgångar****Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde**

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten övriga rörelsekostnader.

**g) Kundfordringar**

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Kundfordringar klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Kundfordringar värderas därmed vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden minskat med kreditreservering.

**h) Likvida medel**

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden. Övriga kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel när de har förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten, lätt kan omvandlas till kassamedel till ett känt belopp och är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer. Checkräkningskredit redovisas i balansräkningen som låneskulder i kortfristiga skulder.

**i) Upplåning**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

**j) Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Aktiekapital och låneutgifter****a) Aktiekapital**

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

**b) Låneutgifter**

Särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Kvalificerade tillgångar är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiverbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

## Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförkluster. Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

## Varulager

### (i) Projektfastigheter

Posten utgörs av de fastighetsprojekt som klassificerats som efter färdigställandet. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras avseende pågående projekt. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

### (ii) Färdigställda bostäder

Bostadsrätter som innehas för försäljning värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

### (iii) Råvaror och förnödenheter

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

## Ersättningar till anställda

### a) Kortfristiga ersättningar till anställda

Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i rapporten över totalresultat i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i koncernens balansräkning.

### b) Pensionsförpliktelser

Koncernen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken företaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

### c) Incitamentsprogram

Bolaget införde under fjärde kvartalet 2021 ett incitamentsprogram för bolagets nyckelpersoner som omfattade 1 159 985 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen/lösenpriset för nyteckning av B-aktier med teckningsoptionerna uppgick till 146 procent av bolagets noteringskurs vilket motsvarar 29,1 kronor per aktie. De utställda optionerna kan lösas in under det fjärde kvartalet 2024. Optionerna köptes till marknadspris och det finns inget belopp att periodisera. Inga optioner har förfallit eller lösts in under perioden. För ytterligare information se not 8.

### (i) Resultat per aktie före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.
- med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerad för fondemissionselementet i stamaktier som emitterats under perioden och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av moderföretaget.

### (ii) Resultat per aktie efter utspädning

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta:

- Effekten efter skatt av utdelningar och räntekostnader på potentiella stamaktier och
- det vägda genomsnittet av de ytterligare stamaktier som skulle ha varit utestående vid en konvertering av samtliga potentiella stamaktier.

## Utdelningar

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare

## Not 3 Finansiell riskhantering

### Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom: olika marknadsrisker (valutarisk och ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden
- hantera finansiella risker
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering
- optimera koncernens finansnetto

Det är styrelsen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av Titanias risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av finansiella risker fastställs av styrelsen och revideras årligen. Styrelsen har delegerat ansvaret för den dagliga riskhanteringen till VD. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från de fastställda ramarna.

#### a) Marknadsrisk

Om priserna på fastigheter skulle gå ned kan det komma att påverka Titanias försäljning av bostadsrätter samt även värderingen av förvaltningsfastigheter. Över tid bedömer Titania dock att priserna på bostäder kommer att fortsätta öka, minst i paritet med inflationen

#### (b) Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, då alla väsentliga enheter inom koncernen har kronor (kr) som rapporteringsvaluta och ingen försäljning eller inköp i annan valuta. Dock finns en liten exponering i dollar (USD) då dotterbolaget har sina kostnader i denna valuta.

Per 31 december 2023 samt för samtliga jämförelseperioder fanns inga utestående derivatinstrument.

#### (c) Ränterisk

Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta samt andra krediter, som exponerar koncernen för ränterisk avseende kassaflöden. Koncernens policy kräver i dagsläget inte att en viss del av upplåningen ska ha bunden ränta.

Koncernens upplåning samt fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånens ränta sätts periodvis om och exponeras därför för risken att marknadsräntorna i framtiden kan förändras.

#### d) Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått en hög kreditrating accepteras. Koncernen har inte några avtalstillgångar. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiterna fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Med beaktande av detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjligheter att betala fordran, har även koncernens förväntade kreditförluster bedömts som oväsentliga.

#### (e) Likviditetsrisk

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshandling att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Överskottslikviditet får inte bindas längre än sex månader med reservation om att inte mer än 50 procent av överskottet får bindas upp mer än tre månader. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive outnyttjade kreditfaciliteter) och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Analyserna utförs normalt av de rörelsedrivande företagen med beaktande av de riktlinjer och begränsningar som koncernledningen upprättat. Begränsningarna varierar mellan olika regioner då hänsyn tas till likviditeten på olika marknader.

#### (f) Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter i att refinansiera bolaget, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Såväl storleken som tidpunkten för koncernens potentiella framtida kapitalbehov beror på koncernen framtida åtaganden. Det finns risk att erforderlig finansiering av verksamheten inte finns tillgänglig i rätt tid och till rimlig kostnad men koncernens mål är att ha en diversifierad portfölj med finansieringskällor

och upprätthålla utmärkta bankrelationer samt säkerställa tillgång till engagerade kreditfaciliteter. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, diskonterade kassaflödena. Framtida kassaflöden i utländsk valuta har beräknats med utgångspunkt från den valutakurs som gällde per balansdagen.



**(b) Värdering av projektfastigheter**

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Värdet på projektfastigheter kan påverkas av ändrade förutsättningar för projektets genomförande tidsmässigt eller av förändringar i projektkalkylen. Risk för ändrad bedömning av värdet på projektfastigheter kan även uppkomma om bolaget inte genomför ett projekt enligt plan utan i stället avyttrar en projektfastighet i förtid. Bedömningen per bokslutsdagen är att inget ytterligare nedskrivningsbehov föreligger baserat på de interna värderingar och känslighetsanalyser som utförts.

**Not 5 Uppdelning av intäkter**

<b>Intäktsfördelning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter <sup>1</sup>	35 527	30 031
Försäljning bostadsrätter <sup>2</sup>	0	12 800
Försäljning äganderätter <sup>2</sup>	0	143 538
Uthyrning byggnadsmaterial <sup>2</sup>	15 665	20 186
Övrigt <sup>2</sup>	13 493	1 710
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>64 685</b>	<b>208 265</b>

1) Hysesintäkterna redovisas i sin helhet i rörelsesegmentet "Färdiga projekt".

2) Intäkter från försäljning bostäder, uthyrning byggnadsmaterial samt övrigt redovisas i segmentet "Pågående projekt och övrigt".

Betalningsvillkoren för bostadsrätter och äganderätter är att betalning sker vid tillträdet och betalningarna är redan genomförda. Garantitiden är generellt 5 år för byggnationer. Entreprenaden har utförts av annan part varvid det inte har bokats upp någon avsättning för eventuella kommande garantiåtaganden..

**Not 6 Entreprenadkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	401 165	121 970
Entreprenadkostnader bostadsrätter	26 557	40 835
Övriga kostnader	0	109 804
<b>Summa entreprenadkostnader</b>	<b>427 722</b>	<b>272 609</b>

**Not 7 Ersättning till revisorerna**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>KPMG</b>		
– Revisionsuppdraget	1 396	2 990
– Övriga tjänster	0	698
<b>Summa</b>	<b>1 396</b>	<b>3 688</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Lundin Redovisningsbyrå KB</b>		
– Revisionsuppdraget	110	0
<b>Summa</b>	<b>110</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ersättningar till anställda, m.m.**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löner och andra ersättningar	10 380	11 647
Sociala avgifter	3 297	3 463
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 357	1 259
<b>Summa ersättningar till anställda</b>	<b>15 034</b>	<b>16 369</b>

## Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar	Pensionskostnader
Styrelseledamöter och verkställande direktör samt andra ledande befattningshavare	2899	689	2617	554
Övriga anställda	7481	668	9630	705
<b>Koncernen totalt</b>	<b>10 380</b>	<b>1 357</b>	<b>12 247</b>	<b>1 259</b>

## Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

Medeltal anställda	2023		2022	
	Medeltal anställda	Varav män	Medeltal anställda	Varav män
Sverige	27	22	19	14
<b>Koncernen totalt</b>	<b>27</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>14</b>

## Könsfördelning i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2023		2022	
	Medeltal anställda	Varav män	Medeltal anställda	Varav män
Styrelseledamöter	2	2	2	2
VD och andra ledande befattningshavare	2	2	2	2
<b>Koncernen totalt</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## Ersättningar och övriga förmåner 2023

	Grundlön/styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierealater ade ersättningar	Pensionskostnad	Konsult -arvode	Summa
Styrelseledamot – Gunilla Öhman	250						250
Styrelseledamot – Knut Pousette	450						450
VD – Einar Janson	720		5		84		809
Andra ledande befattningshavare (1 person)	1444		5		471		1920
<b>Summa</b>	<b>2 864</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>555</b>	<b>0</b>	<b>3 429</b>

## Ersättningar och övriga förmåner 2022

	Grundlön/styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierealater ade ersättningar	Pensionskostnad	Konsult -arvode	Summa
Styrelseledamot – Gunilla Öhman	200					125	325
Styrelseledamot – Knut Pousette	400						400
VD – Einar Janson	654		21		84		759
Andra ledande befattningshavare (1 person)	1338		5		471		1814
<b>Summa</b>	<b>2 592</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>555</b>	<b>125</b>	<b>3 298</b>

## Optionsprogram

Utstående optionsprogram	Antal optioner	Mot-svarande antal aktier	Andel av totalt antal aktier, %	Lösenkurs	Lösenperiod
LTIP 2021 2021/2024:1	490 763	490 763	0,7	29,1	31-aug--14 aug 2024
LTIP 2021 2021/2024:2	669 222	669 222	0,9	29,1	31-aug--14 aug 2024
LTIP 2023 2023/2026:1	3 000 000	3 000 000	4,2	6,4	15 maj--31 aug 2026
LTIP 2023 2023/2027:1	400 000	400 000	0,6	6,4	15 maj--31 aug 2027

### Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören samt övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader utan avgångsvederlag.

**Antal utstående optioner per 1 januari 2023** 1 159 985

Årets förändring 3 400 000

**Antal utstående optioner per 31 december 2023** 4 559 985

Värdering av optionerna har gjorts med Black-Scholes-modellen och av en extern part.

### Not 9 Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter obligationslån	3 597	0
Övriga ränteintäkter	4 444	2 588
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>8 040</b>	<b>2 588</b>

### Not 10 Finansiella kostnader

	2023	2022
Övriga räntekostnader	87 584	50 832
Övriga finansiella kostnader	13 777	4 667
Resultat från övriga fordringar som är anläggningstillgångar	2 888	0
Resultat från försäljningar av övriga finansiella tillgångar	15 345	498
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>119 594</b>	<b>55 997</b>

### Not 11 Inkomstskatt

	2023	2022
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt på årets resultat	16	-13 718
Uppskjuten skatt	-14 549	52 587
<b>Summa skatt</b>	<b>-14 533</b>	<b>38 869</b>

### Resultat före skatt

Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 (20,6 %) 6 590 36 998

### Skatteeffekter av:

Ej avdragsgilla kostnader -22 676 -9 288

Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt -5 -10 005

Skattemässiga justeringar -257 0

Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott 1 512 21 164

Underskottsavdrag som nyttjas 303 0

**Inkomstskatt** -14 533 38 869

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 20,6 procent (20,6). Bolagsskatten för räkenskapsåret var 20,6 procent (20,6).

**Not 12 Resultat per aktie**

	2023	2022
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-647	-1 546
<b>Resultatmått som använts i beräkningen av resultat per aktie</b>		
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare som används vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	-32 340	-77 282
<b>Antal</b>		
Vägt genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	50 000	50 000

**Not 13 Investeringar i dotterföretag**

Namn	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	2023 Andel	2022 Andel
<b>Direktägda av moderbolaget</b>				
Einar Jansons Förlag AB	559226-3064	Sverige	100%	100%
Titania Holding AB (publ)	556887-4274	Sverige	52,20%	52,18%
<b>Indirekt ägda dotterbolag under Titania Holding AB (publ)</b>				
Bostadsrättsföreningen Highway	769641-8024	Sverige	100%	-
Brf Loopen	769641-5632	Sverige	100%	100%
Brf Sambygget	769641-5962	Sverige	100%	100%
Brf Tallslingan	769640-6185	Sverige	100%	100%
Brf Täby Boulevard	769634-4766	Sverige	100%	100%
Etableringsexperten Sverige AB	556864-7258	Sverige	-	100%
Halunde Gärd AB	559058-2903	Sverige	100%	100%
Keywe Rågsved AB	559207-9668	Sverige	-	95%
Kvarter 12 AB	559377-5975	Sverige	100%	100%
MFH Bygg AB	556943-7196	Sverige	100%	-
MFH Bygg Projekt Sverige AB	559422-5376	Sverige	100%	-
New Module Production Sweden AB	559210-4169	Sverige	100%	-
NYA POOSTG AB	559361-6906	Sverige	100%	100%
Prästgården Stockholm AB	559104-1024	Sverige	100%	100%
Samtitania Fastighetsutveckling AB	559319-0167	Sverige	-	50%
Tallslingan AB	559137-9259	Sverige	100%	100%
Tingseken Ekonomisk förening	769632-0758	Sverige	100%	100%
Titana Laken	559351-1818	Sverige	-	100%
Titania AB	556687-5083	Sverige	100%	100%
Titania Barkarby AB	559377-5934	Sverige	100%	100%
Titania Botvidskvarteten AB	559317-1068	Sverige	100%	100%
Titania El-Service AB	556740-6326	Sverige	-	100%
Titania Factory Holding AB	559422-0872	Sverige	100%	-
Titania Fastighetsholding 2 AB	55420-5170	Sverige	100%	-
Titania Fastighetsholding 3 AB	559434-5166	Sverige	100%	-
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Sverige	100%	100%
Titania Fält AB	559095-8079	Sverige	100%	100%
Titania Förvaltning 1 AB	559426-7121	Sverige	100%	-
Titania Förvaltning 2 AB	559426-7097	Sverige	100%	-

Titania Förvaltning Holding AB	559426-7113	Sverige	100%	-
Titania garage KV 12 AB	559427-1727	Sverige	100%	-
Titania Garage Nya Postgatan AB	559375-8203	Sverige	100%	100%
Titania Golv AB	556799-2051	Sverige	-	100%
Titania Hallunda Gård AB	559058-7399	Sverige	100%	100%
Titania Herräng AB	559371-7100	Sverige	100%	100%
Titania JV AB	559269-3625	Sverige	100%	100 %
Titania Kommersiellt KV 12 AB	559427-2303	Sverige	100%	-
Titania NYA postgatan AB	559361-6898	Sverige	100%	100%
Titania Parkering AB	559434-5141	Sverige	100%	-
Titania Pgård Vallentuna AB	559346-0339	Sverige	100%	-
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Sverige	100%	100%
Titania Prästgården AB	559104-0992	Sverige	100%	100%
Titania Samhällsfastigheter AB	559426-7105	Sverige	100%	-
Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc.	CA Cord ID C4077119	USA	-	100%
Titania Tallslingan AB	559137-9267	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Fastigheter 1 AB	559220-0561	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Fastigheter 2 AB	559220-0579	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Holding AB	559211-9894	Sverige	100%	100%
Titania Tingstorget AB	559026-9899	Sverige	100%	100%
Titania Vallenfast AB	559343-0852	Sverige	100%	100%
Titania Ösmo AB	559420-5048	Sverige	100%	-
Villa Kvadrat AB	559366-4617	Sverige	100%	100%

#### Not 14 Immateriella anläggningstillgångar

	Patent	Goodwill	Programvaror	Summa
<b>Räkenskapsåret 2022</b>				
Ingående redovisat värde			1 037	1 037
Årets avskrivningar			-306	-306
Utgående redovisat värde	0	0	731	731
				0
<b>Räkenskapsåret 2023</b>				
Ingående redovisat värde	0	0	731	731
Årets anskaffningar	1 467	11 901	618	13 987
Årets avskrivningar	-269		-430	-699
Redovisat värde	1 198	11 901	920	14 019

Av de immateriella anläggningstillgångarna avser 13 594 tkr (0) förvärvadstillgångar och 425 tkr (731) upparbetade tillgångar

#### Not 15 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av färdigställda förvaltningsfastigheter samt pågående projekt. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt och består av både bostadsfastigheter samt kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>1 212 416</b>	<b>1 013 198</b>
Inköp Byggrätter	313 859	350 727
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet Färdiga bostäder	113 276	-30 000
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet Byggrätter	164 390	-121 509
Överfört till/från projektfastigheter Byggrätter	170 109	0
<b>Utgående balans per 31 december</b>	<b>1 974 050</b>	<b>1 212 416</b>

#### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar Färdiga bostäder	113 276	-30 000
Orealiserade värdeförändringar Byggrätter	164 390	-121 509
	<b>277 666</b>	<b>-151 509</b>

#### Avtalsenliga förpliktelser

Titania har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

#### Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Hysesintäkter	35 527	30 031
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererarhyresintäkter	-9 176	-5 743
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter		
Förändring i verkligt värde	277 666	-151 509

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

#### Framtida avtalade odiskonterade hyresintäkter

	2023	2022
Inom 1 år	59 050	29 638
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 3 år	-	-
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	-	-
Mer än 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>59 050</b>	<b>29 638</b>

Avtalen avser hyresavtal för bostäder, lokaler, restauranger, garage och förråd. Uppsägningstiden är 3 – 9 månader.

Nyckeltal förvaltningsfastigheter	Min	Max
Långsiktig vakans bostäder (%)	1,00	4,00
Långsiktig vakans lokaler (%)	1,00	3,00
Bedömd marknadshyra (kr/kvm)	1 100,00	3 796,00
Inflationsantagande (%)	2,00	2,00



**Verkligt värde**

Beskrivning	2023-12-31	2022-12-31
Färdiga bostäder	1 518 000	693 700
Kommersiella fastigheter	..*	..*
Byggrätter	276 870	518 716
Projektvinster	179 180	0
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 974 050</b>	<b>1 212 416</b>

\* Einar Janson har inga fristående kommersiella fastigheter utan fokuserar på bostäder. Inom Einar Jansons bostäder finns det kommersiella lokaler som inte är fastighetsindelade och som inte värderas separat.

**Känslighetsanalys**

Analysfaktor	Marknadsvärde (tkr)	
	Förändring	Färdiga bostäder
Vakansgrad	+2 %	1 485 140
	-2 %	1 550 860
Hyra	+5 %	1 599 227
	-5 %	1 436 740
Drift- och underhållskostnader	+5 %	1 512 325
	-5 %	1 523 674
Direktavkastningskrav	+0,5 %	1 425 913
	-0,5 %	1 633 544
Diskonteringsränta	+0,5 %	1 457 146
	-0,5 %	1 583 225

Analysfaktor	Marknadsvärde (tkr)	
	Förändring	Byggrätter
Marknadsvärde	+10 %	1 309 275
	-10 %	1 071 225

Investeraernas avkastningskrav påverkas av rådande ränteläge. Om räntorna skulle höjas ytterligare finns det en risk för att avkastningskravet kommer att höjas vilket i så fall skulle leda till att värderingen av våra förvaltningsfastigheter skulle gå ned. Syftet med våra förvaltningsfastigheter är att de ska ägas och förvaltas under lång tid. Eftersom koncernens bedömning är att det även fortsat kommer att föreligga underutbud i de områden där vi är verksamma bedöms avkastningskravet ligga kvar på samma nivå eller gå ned.

**Not 16 Materiella anläggningstillgångar**

	Pågående nyanläggningar	Inventarier	Summa
<b>Räkenskapsåret 2022</b>			
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>7 939</b>	<b>7 939</b>
Årets anskaffningar	15 040	1 719	16 759
Avyttringar och utrangeringar	0	0	0
Årets avskrivningar	0	-4 224	-4 224
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 040</b>	<b>5 434</b>	<b>20 474</b>
<b>Räkenskapsåret 2023</b>			
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>15 040</b>	<b>5 434</b>	<b>20 474</b>
Årets anskaffningar	8 489	2 372	10 861
Avyttringar och utrangeringar	-21 976	-3 336	-25 312
Årets avskrivningar	0	-3 014	-3 014
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 553</b>	<b>1 456</b>	<b>3 009</b>

Not 17 Nyttjanderättstillgångar

Lokaler

Räkenskapsåret 2022	
Ingående redovisat värde	31 268
Årets anskaffningar	0
Avyttringar och utrangeringar	-2 018
Årets avskrivningar	-5 514
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 736</b>
Per 31 december 2022	
Anskaffningsvärde	31 268
Akkumulerade avskrivningar	-7 532
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 736</b>
Räkenskapsåret 2023	
Ingående redovisat värde	23 736
Årets anskaffningar	1 254
Avyttringar och utrangeringar	-9 943
Årets avskrivningar	-6 561
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 486</b>
Per 31 december 2023	
Anskaffningsvärde	24 990
Akkumulerade avskrivningar	-16 504
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 486</b>

Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader) med 674 tkr (808).

Inga utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingsskulder ingår, inga utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal ingår, inga utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal ingår. Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 12 366 tkr (5 258). Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 tkr (0).

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>39 627</b>	<b>18 820</b>
Inköp	9 985	31 307
Försäljning	-28 650	-10 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 962</b>	<b>39 627</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-2 888	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 888</b>	<b>0</b>
<b>Utgående balans per 31 december</b>	<b>18 073</b>	<b>39 627</b>

2024070120678

2024070120678





## Känslighetsanalys

Upplåning	Förändring	Kassaflödespåverkan	
		"tkr" Resultatpåverkan	"tkr"
Lån till kreditinstitut	+/-2 %	18 618	14 783
Övriga räntebärande skulder	+/-2 %	11 460	9 099

**Checkräkningskredit**

Koncernen har en beviljad checkräkningskredit i svenska kronor om 27 000 tkr. Av beviljad checkräkningskredit har 0 tkr utnyttjats per den 31 december 2023 (0).

Förutom ovan checkkredit finns inga ej utnyttjade kreditfaciliteter inom koncernen.

**Not 26 Uppskjuten skatt**

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Ingen uppskjuten skattefordran redovisas då koncernen inte har bedömt att kriterierna för att redovisa uppskjuten skatt i IAS 12 är uppfyllda.

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

Uppskjutna skatteskulder	Temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
<b>Per 31 december 2022</b>	-	-	-	-	-
Redovisat i rapport över totalresultat	125 309	-110 798	-69	107	14 549
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar				-107	-107
<b>Per 31 december 2023</b>	<b>125 309</b>	<b>-110 798</b>	<b>-69</b>	<b>0</b>	<b>14 442</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

**Not 27 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till aktieägare	4 500	5 475
Moms	6 790	89
Övriga poster	1 423	791
<b>Summa</b>	<b>12 713</b>	<b>6 355</b>

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 110	2 428
Upplupna semesterlöner	3 071	2 921
Upplupna sociala avgifter	965	885
Övriga poster	35 630	25 168
<b>Summa</b>	<b>44 776</b>	<b>31 402</b>

**Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Företagsinteckningar	963 500	912 000
Vagnparksavtal	0	15 000
Andra ställda säkerheter	3 584	18 720
<b>Summa</b>	<b>967 084</b>	<b>945 720</b>



Finansiella intäkter	20	8 021	8 040	240	2 348	2 588
Finansiella kostnader	-44 452	-75 143	-119 594	-11 003	-44 995	-55 997
<b>Resultat före skatt</b>	<b>95 245</b>	<b>-127 238</b>	<b>-31 992</b>	<b>-20 112</b>	<b>-159 490</b>	<b>-179 601</b>

Koncernens Balansräkning	2023-01-01--2023-12-31			2022-01-01--2022-12-31		
	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa
<b>Tillgångar</b>						
Summa anläggningstillgångar	1 518 000	574 236	2 092 236	693 700	704 812	1 398 512
Summa omsättningstillgångar	101 612	241 731	343 344	117 944	286 810	404 754
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 619 612</b>	<b>815 967</b>	<b>2 435 579</b>	<b>811 644</b>	<b>991 622</b>	<b>1 803 266</b>
Summa långfristiga skulder	59 065	530 324	589 388	451 305	390 984	842 290
Summa kortfristiga skulder	871 831	169 056	1 040 887	3 787	88 273	92 061
<b>Summa skulder</b>	<b>930 896</b>	<b>699 381</b>	<b>1 630 275</b>	<b>455 092</b>	<b>479 258</b>	<b>934 350</b>

Koncernens finansiella rapportering sker i två segment, vilka består av Färdiga projekt samt Pågående projekt & övrigt. Färdiga projekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt avser funktionerna affärsutveckling, pågående projekt och produktion.

Övrigt-delen av segment "Pågående projekt & övrigt" redovisar följande räkenskaper för perioden: omsättning 15 873 tkr och periodens resultat -15 778 tkr.

### Not 33 Händelser efter rapportperiodens slut koncernen

Titania offentliggjorde ett obligationsprospekt om 525 Mkr och ansökte om upptagande till handel av sina hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.





## Rapport över finansiell ställning för moderbolaget, forts

2024070120686

Belopp i tkr	Not	2023	2022 Omräknat*	2022-01-01 Omräknat*
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	44	50	50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	46	356 181	970 098	918 800
Årets resultat		-130 800	-593 916	51 298
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>225 381</b>	<b>376 181</b>	<b>970 098</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>225 431</b>	<b>376 231</b>	<b>970 148</b>
Skulder till kreditinstitut				
		0	20 000	0
Leverantörsskulder		149	29	41
Skulder till koncernföretag		331	550	550
Övriga kortfristiga skulder		11 202	5 513	13 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		380	696	696
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 062</b>	<b>26 788</b>	<b>15 262</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>237 493</b>	<b>403 020</b>	<b>985 410</b>

Dokument ID: 744677.GUVIC.2024070120686

## Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2022-01-01 enligt fastställd balansräkning</b>	50	78 541	51 298	129 889
Effekt av byte av redovisningsprincip till verkligt värde		840 259		840 259
<b>Justerat ingående balans 2022-01-01</b>	50	918 800	51 298	970 148
Årets resultat (omräknat)			-593 916	-593 916
<b>Justerat utgående balans 2022-12-31 (omräknat)</b>	50	918 800	-542 618	376 231
<b>Balans 2022-12-31 enligt fastställd balansräkning</b>	50	129 839	-8 018	121 871
Effekt av byte av redovisningsprincip till verkligt värde		840 259	-585 898	254 361
<b>Justerat eget kapital 2022-12-31</b>	50	970 098	-593 916	376 231
Disposition resultat föregående år		-593 916	593 916	0
Utdelning		-20 000		-20 000
Årets resultat och tillika totalresultat			-130 800	-130 800
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	50	356 181	-130 800	225 431

Se not 45 om omräkningen som gjorts till följd av värdering till verkligt värde.

# Rapport över kassaflöden för moderbolaget

2024070120688

Belopp i tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-130 800	-593 916
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster			
-Avskrivningar		0	10
-Realisationsresultat vid försäljning av andelar		15 345	0
-Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		2 888	
-Värdet förändring verkligt värde		113 977	585 899
-Försäljning inventarie		-110	0
Erhållen ränta		-1 750	0
Erlagd ränta			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-450</b>	<b>-8 007</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		2 804	-15 294
Förändring kortfristiga rörelseskulder		-234	-8 474
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 570</b>	<b>-23 768</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 120</b>	<b>-31 775</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 489	-15 040
Försäljning materiella tillgångar		150	0
Ökning långfristiga placeringar		-9 984	0
Minskning långfristiga placeringar		23 554	0
Ökning långfristiga fordringar		23 000	-59 382
Förvärv av andelar i koncernföretag		0	-1 019
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>28 231</b>	<b>-75 441</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	20 000
Amortering av skuld		-25 475	0
Utdelning		-15 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-40 975</b>	<b>20 000</b>
<b>Året kassaflöde</b>		<b>-10 624</b>	<b>-87 216</b>
Kassa och bank vid årets början	43	21 232	108 448
<b>Kassa och bank vid årets slut</b>		<b>10 608</b>	<b>21 232</b>

Dokument-ID: 711107120688

**Not 34 Moderföretagets redovisningsprinciper**

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning har upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 2 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar andelar i koncernföretag som har värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper.

**Andelar i dotterföretag**

Aktierna i dotterbolagen ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på aktiernas marknadsvärde. Koncernen äger både A- och B-aktier i Titania Holding AB (publ). B-aktierna är noterade på en aktiv marknad och är värderad till balansdagens kurs. Värderingen på A-aktierna har bedömning gjorts efter rörsträtt och omvandlingsvillkor.

De övriga områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 3.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

**Frivillig ändring av redovisningsprincip**

Från och med 2023 värderas andelarna i koncernföretag till verkligt värde istället för som tidigare till anskaffningsvärde. Principbytet anses ge en mer rättvisande bild av aktiernas värde och görs med retroaktiv verkan vilket innebär att justering har gjorts för belopp som skulle ha funnits i balansräkningen om principen alltid hade tillämpats. Ytterligare information om effekter av principbytet finns i not 45.

**Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till marknadsvärde. Omvärderingar av innehavet redovisas i resultaträkningen.

**Hierarki för verkligt värde**

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

- (a) Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
- (b) Nivå 2 - Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (det vill säga som prisnoteringar) eller indirekt (det vill säga härledda från prisnoteringar).
- (c) Nivå 3 - I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det instrument i nivå 3.

Samtliga verkligt värde-värderingar för aktierna har genomförts med hjälp av noterade priser (nivå 1 i verkligt värde-hierarkin) och andra observerbara (nivå 2 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren.

**Uppställningsformer**

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

**Aktieägartillskott**

Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.



**Not 38 Inventarier**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	50	50
Avyttring	-50	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10	0
Avskrivning	0	-10
Avyttring	10	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

**Not 39 Pågående nyanläggningar**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	15 040	0
Årets anskaffning	8 489	15 040
Avyttring	-21 976	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 553</b>	<b>15 040</b>

**Not 40 Andelar i koncernföretag**

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag och om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen:

Namn	Org.nr	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal aktier	Röstandel	Bokfört värde	Bokfört värde
					2023-12-31	2022-12-31
Titania Holding AB (publ)	556887-4274	Stockholm, Sverige	34 119 913	69,20%	156 744	270 721
Einar Jansons Förlag AB	559226-3064	Stockholm, Sverige	50 000	100%	50	50
<b>Summa</b>					<b>156 794</b>	<b>270 771</b>

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	271 320	856 200
Inköp	0	1 019
Värdeförändring	-113 977	-585 899
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>157 343</b>	<b>271 320</b>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-550</b>	<b>-550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 794</b>	<b>270 771</b>

**Beräkning av verkligt värde**

i) Hierarki för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

- Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
- Nivå 2 - Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (det vill säga som prisnoteringar) eller indirekt (det vill säga härledda från prisnoteringar).
- Nivå 3 - I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det instrument i nivå 3.

Samtliga verkligt värde-värderingar för aktierna har genomförts med hjälp av noterade priser (nivå 1 i verkligt värde-hierarkin) och andra observerbara (nivå 2 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren.

#### Not 41 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023	2022
Obligationer	0	10 863
Aktier i noterade företag	14 489	10 044
Andelar i bostadsrättsförening	3 584	18 720
<b>Summa</b>	<b>18 073</b>	<b>39 627</b>

	2023	2022
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>39 627</b>	<b>18 820</b>
Inköp	9 984	31 307
Försäljning	-28 650	-10 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 961</b>	<b>39 627</b>

<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivning	-2 888	0
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-2 888</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 073</b>	<b>39 627</b>

#### Not 42 Andra långfristiga fordringar

	2023	2022
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>53 207</b>	<b>0</b>
Tillkommande fordringar	1 207	53 207
Avgående fordringar	-23 000	0
<b>Utgående balans per 31 december</b>	<b>31 414</b>	<b>53 207</b>

#### Not 43 Kassa och bank

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår följande:

	2023	2022
Banktillgodohavanden	10 608	21 232
<b>Summa</b>	<b>10 608</b>	<b>21 232</b>

#### Not 44 Aktiekapital

Se koncernens not 24 för information om moderbolagets aktiekapital.



**Not 48 Händelser efter rapportperiodens slut moderbolaget**

Inga väsentliga händelser i moderbolaget har ägt rum efter rapportperioden.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2024- - för fastställelse.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Einar Janson

Verkställande direktör

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

KPMG AB

---

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor





övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också

## 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 Einar Janson Invest AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

### 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 styrelseledamoten 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signatureerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2024070120698

## FREDRIK SJÖLANDER

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810

IP: 217.210.xxx.xxx

2024-06-12 11:08:55 UTC



Öppna dokumentet i Adobe Reader. I menyn "Filer" > "Öppna" > "Öppna i Adobe Reader".

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>