20220714330446

Einar Janson Invest AB

Org.nr 556845-3574

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2021

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 2022-06-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-29

Einar Janson

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714336947

Einar Janson Invest AB

Org.nr 556845-3574

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2021

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360848

Förvaltningsberättelse

Information om företaget
Einar Janson Invest ABs verksamhet består i att äga och förvalta aktier och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget ägs till 97,5% av Einar Janson och resterande del av Mats Janson, som båda arbetar i koncernen.

Einar Janson Invest AB är koncernmoder till ett antal företag verksamma inom fastighets- och byggentreprenadbranschen. Företagsgruppen kallas Titania-koncernen, nedan kallat koncernen, och företagen ägs till 100% av Titania Holding direkt eller via dotterbolag. I koncernen ingår bolag som fokuserar på bostadsproduktion i Storstockholm.

Bolagsuppdelningens syfte är att tydliggöra företagens skilda verksamhetsområden samt optimera verksamheten skattemässigt.

Dotterbolaget Titania Fastighetsholding AB utgör toppen i den gren av koncernen som sysslar med ägande av fastigheter och försäljning av färdigutvecklade lagakraftvunna byggrätter. Byggrätterna säljs i bolagsform bl a till bostadsrättsföreningar.

I den gren av koncernen som sysslar med entreprenader har dotterbolaget Titania AB störst omsättning. Titania AB kontrakteras som totalentreprenör och genomför med helhetsansvar byggprocessens alla steg från tidig projektering till funktionsklara byggnader. Företaget har en bred kompetens i att driva bostadsproduktion i egen regi. Styrkan i denna, senare nämnda del, ligger i att Titania AB har kompetens att kontrollera hela processen från projektdefiniering, detaljplan, all projektering, marknadsföring, försäljning, kapitalanskaffning och slutavlämnade. Titania AB kan på detta sätt, från de tidigaste skedena, hantera de största bostadsutvecklingsprojekt som görs av enskilda aktörer i Sverige.

Information om verksamheten under år 2021
Koncernen har under 2021 fortsatt med projekt inom nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter i olika skeden. Arbetet har innefattat projektledning i pågående projekt, projektering och utredningar i detaljplaneskedet.

Nya mål fastställdes och styrelsen förstärktes under året. Den 10 december 2021 börsnoterades Titanias B-aktie på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget gjorde i samband med detta en nyemission och förstärkte det egna kapitalet med 430 mkr.

Titanias nyckelpersoner och styrelse tecknade under fjärde kvartalet 1 159 985 teckningsoptioner i ett optionsprogram.
Projektet Valsjöberget färdigställdes. Projektet tillträddes av en bostadsrättsförening och resultatavräknades i december.
Titania erhöll en direktmarkanvisning for 200 bostäder i Husby
från Stockholms stad.

Under det tredje kvartalet vann koncernen markanvisning i Älta i Nacka om drygt 10 000 kvm ljus BTA, cirka 178 bostäder.

Under det andra kvartalet erhöll koncernen tillsammans med Huge Bostäder, planbesked av Huddinge kommun for att utveckla bostäder i anslutning till Masmo t-banestation om totalt cirka 500 bostäder varav koncernens del beräknas bli cirka 400 bostäder. Koncernen tilldelades en markanvisning av Järfälla kommun för ett kvarter mittemot Barkarbystadens t-banestation innehållande drygt 400 bostäder och 2 000 kvm kommersiella lokaler. Koncernen startade tillsammans med SBB ett joint venturebolag, Samtitania Fastighetsutveckling AB. Det innehåller cirka 25 000 kvm BTA byggrätter varav koncernen bidragit med 10 000 kvm BTA från ett av sina projekt. Fastigheten Lårpojken 3 såldes genom bolagsöverlåtelse for 120 mkr, vilket var över bokfört värde och gav en positiv resultateffekt om drygt 11 mkr.

Under det första kvartalet vann koncernen en markanvisningstävling för en samhällsfastighet på Lidingö. Markanvisningen innehåller en byggrätt pa cirka 5 500 kvm BTA vårdverksamhet och 2 200 kvm BTA garage. Titania emitterade säkerställda obligationer för handel på Nasdaq Stockholm om 400 mkr, inom ett rambelopp om 500 mkr och med en löptid om tre ar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång
Koncernen tillträdde första delen av projektet Täby Boulevard samt erhöll bygglov och byggstartade projektet som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage.

Bolaget har sålt andelar i Titania Holding AB och äger numera 52 %.

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 skulle sjunka de närmaste åren, till exempel som följd av successiva 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

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714356049

flexibiliteten tack vara att den mark vi har köpt och kommer köpa framöver har ett pris som är tillräckligt lågt för att skapa lönsamma hyresrättsbestånd.
Covid-19 bedöms inte ha någon väsentlig framtida påverkan på Titanias affär. Koncernens återkommande kassaflöden från förvaltningsfastigheter i eget ägande planeras öka över tid vilket skapar en högre stabilitet.

Titania har för närvarande drygt 3500 byggrätter i olika skeden av detaljplane eller bygglovs-processen. Projekten ligger alla i områden där markpriset är så pass lågt att projekten bär sig lönsamhetsmässigt både som hyresrätter och bostadsrätter vilket ger oss en valmöjlighet för vilken upplåtelseform projekten genomförs och kan anpassa sig efter rådande marknad. Titania har för avsikt att behålla en del av de bostäder koncernen producerar som hyresrätter i egen förvaltning och sälja av en del som bostadsrätter.

Verksamheten
Det finns utöver det som har skrivits ovan inga väsentliga händelser avseende koncernens 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. Vår årliga sammanställning visade att riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete följs.

Diskriminering. Branschen som koncernen verkade i 2021 är fortfarande i hög grad mansdominerad vilket medför en risk för diskriminering av personer av avvikande kön. Koncernen har sedan många år haft en absolut nolltolerans mot all form av diskriminering.

Utsläpp. Det är en stor utmaning att producera byggnader med lag klimatpåverkan och energianvändning samtidigt som även cirkulär resursanvändning, föroreningar, vattenanvändning, biologisk mångfald måste hanteras. Som långsiktigt mål ska Titania ha nettonollutsläpp 2045 i hela värdekedjan och majoriteten av bolagets bostäder produceras med trästommar. Under 2021 antogs ytterligare ett hållbarhetsmål att på längre sikt ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanenmärkning eller motsvarande certifiering. Titanias åtagande ar att bidra till en grön samhallsomställning genom

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

Avfallshantering. Byggande producerar en stor mängd avfall. Vi måste därför, både av miljömässiga och kostnadsmässiga skäl, se till så att hanteringen av det avfall vår 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 Titania anlitar för genomförandet av sina byggprojekt, i entreprenadform

Mutor och korruption. Koncernen tolererar inte någon form av korruption. Risken för korruption inom koncernen bedömer vi som begränsad, men ändå något som måste tas i beaktning eftersom vi sysslar med stora inköp av material, produkter och tjänster och försäljning av högt eftertraktade bostäder. En Code of Conduct har tagits fram som inkluderar riktlinjer för affärsetik. Koncernens personal informeras 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.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360500

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

Marknadsrisk
Om priserna på fastigheter skulle gå ned kan det komma att påverka vår försäljning av bostadsrätter samt även värderingen av våra förvaltningsfastigheter. Över tid bedömer vi 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. Dock finns en liten exponering i amerikanska dollar (USD) då ett av dotterbolagen "Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc". har sina kostnader i denna valuta samt att fastigheten kommer att säljas i USD.

Ränterisk
Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta hos banker och eventuella obligationslån. Vid utgången av 2021 har koncernens inga lån som löper med fast ränta. All upplåning ä i SEK. Eftersom ledningen prognostiserar en fortsatt låg räntenivå framöver är det för närvarande inte aktuellt att hantera denna risk med ränteswappar

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 koncernens kundfordringar är små eftersom vår affärsidé är att bygga fastigheter som vi till största del själva behåller. Individuella risklimiter hos koncernens 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 koncernen framtida åtaganden. Det finns risk att erforderlig finansiering av verksamheten inte finns tillgänglig i rätt tid och till rimlig kostnad. Koncernens 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
Koncernen har inga finansiella instrument som redovisas till verkligt värde för något av räkenskapsåren som omfattas av denna årsredovisning. Alla finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde eller upplupet anskaffningsvärde.

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.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360511

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% 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 nedan.

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 14 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714336052

Flerårsöversikt

Koncernen tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	173 401	70 197	131 472	504 331	398 921
Resultat efter finansiella poster	143 711	88 677	122 227	32 511	266 834
Balansomslutning	1 879 969	1 129 268	1 057 925	1 111 527	838 974
Soliditet %	52,90	36,3	30,4	35,6	50,3

Moderbolaget tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	-	-	-	-	57
Resultat efter finansiella poster	51 298	-1 152	-214	39 982	59 980
Balansomslutning	145 151	102 033	106 180	131 484	114 750
Soliditet %	89,5	77,0	75,1	60,8	65,4

Siffrorna för åren 2017–2018 är inte omräknade enligt IFRS.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel SEK	78 540 586
Årets resultat	51 298 261
Summa	129 838 847

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	129 838 847

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360S3

Rapport över resultat för koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Nettoomsättning	5	173 401	70 197
Övriga rörelseintäkter		1 099	729
		174 500	**70 926**
Entreprenadkostnader	8	-202 274	-98 299
Fastighetskostnader		-5 244	-6 387
Övriga externa kostnader	6	-59 303	-56 452
Personalkostnader	7	-23 315	-29 020
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 208	-21 286
Övriga rörelsekostnader			-4 861
Aktiverat arbete för egen räkning		105 904	69 752
Rörelseresultat före värdeförändringar		**-21 940**	**-75 627**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	11 909	5 590
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	197 956	187 646
Rörelseresultat efter värdeförändringar		**187 925**	**117 609**
Finansiella intäkter	9	53	43
Finansiella kostnader	10	-44 267	-28 975
Finansnetto		**-44 212**	**-28 932**
Resultat före skatt		**143 711**	**88 677**
Aktuell skatt	11	-43 303	-11
Uppskjuten skatt	11	-126	5 566
Årets resultat		**100 282**	**94 232**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		79 525	74 642
Innehav utan bestämmande inflytande		20 757	19 591

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360S4

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Årets resultat		**100 282**	**94 233**
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		5 888	-6 177
Övrigt totalresultat för året		**5 888**	**-6 177**
Summa totalresultat för året		**106 170**	**88 055**
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		82 587	69 700
Innehav utan bestämmande inflytande		23 583	18 355

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714136055

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	1 037	1 351
Förvaltningsfastigheter	14	1 013 198	902 552
Förbättringsutgifter på annans fastighet	16	-	1 198
Inventarier	16	7 939	10 410
Nyttjanderätter	17	31 268	19 746
Uppskjutna skattefordringar	26	-	608
Andra långfristiga värdepappersinnehav		18 820	100
Övriga långfristiga fordringar	18	44 931	36 165
Summa anläggningstillgångar		**1 117 192**	**972 129**
Omsättningstillgångar	19		
Projektfastigheter	20	96 493	75 294
Färdigställda bostäder		13 705	31 845
Råvaror och förnödenheter	21	56	202
Kundfordringar	22	6 739	5 089
Aktuell skattefordran		-	2 145
Övriga fordringar	23	225 023	13 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 481	108
Likvida medel		417 281	28 554
Summa omsättningstillgångar		**762 777**	**157 138**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 879 969**	**1 129 268**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360356

Rapport över finansiell ställning för koncernen, forts.

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	24		
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		50	50
Reserver		-1 679	-4 743
Övrigt tillskjutet kapital		126 105	0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		448 151	345 348
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**572 627**	**340 655**
Innehav utan bestämmande inflytande		421 960	69 229
Summa eget kapital		**994 587**	**409 884**
SKULDER	19		
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	736 183	421 377
Leasingskulder		25 877	17 445
Övriga långfristiga skulder		-	-
Avsättningar	27	1 936	1 936
Uppskjuten skatteskuld	26	52 255	22 344
Summa långfristiga skulder		**816 251**	**463 102**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	9 228	192 300
Leasingskulder		6 114	2 464
Avsättningar	27	-	-
Leverantörsskulder		21 914	11 278
Checkräkningskredit	25	-	-
Aktuell skatteskuld		269	-
Övriga kortfristiga skulder	28	16 833	38 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	14 772	11 718
Summa kortfristiga skulder		**69 131**	**256 281**
Summa skulder		**885 382**	**719 383**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 879 969**	**1 129 268**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20230503

	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare						
Belopp i tkr	**Aktie-kapital**	**Valuta omräkning**	**Övr tillskjutet kap**	**Balanserat vinst inklusive årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2020	**50**	**199**		**270 371**	**270 620**	**50 874**	**321 494**
Årets resultat				74 642	**74 642**	19 591	**94 232**
Innehav utan bestämmande inflytande		1 235			**1 235**	-1 235	-
Övrigt totalresultat för året		-6 177		335	**-5 842**		**-5 842**
Summa totalresultat för året		**-4 942**		**74 977**	**70 035**	**18 355**	**88 390**
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Utdelning							
Utgående balans per 31 december 2020	**50**	**-4 743**		**345 348**	**340 655**	**69 229**	**409 884**
Ingående balans per 1 januari 2021	**50**	**-4 743**		**345 348**	**340 655**	**69 229**	**409 884**
Nyemission			**422 137**		**422 137**		**422 137**
Årets resultat				**79 525**	**79 525**	20 756	**100 282**
Innehav utan bestämmande inflytande		-2 824	-296 032		**-298 856**	298 856	-
Övrigt totalresultat för året		5 888			**5 888**		**5 888**
Summa totalresultat för året		**3 064**	**126 105**	**79 525**	**208 694**	**319 612**	**528 306**
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				**23 278**	**23 278**	**33 119**	**56 397**
Utgående balans per 31 december 2021	**50**	**-1 679**	**126 105**	**448 151**	**572 627**	**421 960**	**994 587**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360S8

Rapport över kassaflöden för koncernen

Belopp i tkr	*Not*	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter värdeförändringar		187 923	117 609
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar		12 909	21 286
- Avsättningar		-	-9 000
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-197 956	-193 236
- Realisationsresultat vid försäljning av andelar		1 435	-
- Ej realiserad valutaeffekt		6 102	-6 177
Erhållen ränta		53	43
Erlagd ränta		-44 339	-21 768
Betald inkomstskatt		2 216	-12 379
		-31 657	**-103 622**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av varulager		-	-13 604
Ökning/minskning av projektfastigheter		-28 819	-
Ökning/minskning av rörelsefordringar		36 310	168 873
Ökning/minskning av rörelseskulder		-84 979	-179 813
Summa förändring av rörelsekapital		**-77 488**	**-24 544**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-109 145**	**-128 166**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella tillgångar		-25 735	-22 365
Investeringar i immateriella tillgångar		-	-1 351
Försäljning av förvaltningsfastighet		98 936	-
Ökning långfristiga finansiella placeringar		-18 720	-
Försäljning av andelar i koncernföretag		54 845	-
Minskning långfristiga finansiella placeringar		-1 000	-90
Netto likviditetspåverkan på försäljning av andelar i dotterföretag		90	-27*
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**108 416**	**-23 833**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		218 084	192 574
Amortering av skuld		-244 350	-12 764
Amortering av leasingskuld		-6 415	-2 464
Utnyttjande av checkräkningskredit		-	-9 797
Nyemission		422 137	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**389 456**	**167 549**
Årets kassaflöde		**388 727**	**15 550**
Likvida medel vid årets början		28 554	13 004
Likvida medel vid årets slut		**417 281**	**28 554**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714135059

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 mars 2022 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.

(i) Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Einar Invest -koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 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 värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

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.

(ii) Nya och ändrade IFRS utgivna IASB

Ändringar i IFRS till följd av referensräntereformen (IBOR refor fas 2)
Koncernen tillämpar de ändringar som gjorts av IFRS 9, IAS 39, IFRS 7,
IFRS 4 samt IFRS 16 rörande referensräntereform fas 2 från och med den 1 januari 2021. Fas 2 ändringarna innehåller praktiska lättnader från vissa krav i IFRS standarder. Lättnaderna ar hänförliga till redovisning vid modifiering av finansiella instrument och leasingkontrakt till följd av att referensräntan ersatts med en ny alternativ referensränta. Ändringarna medger aven lättnader vad gäller säkringsredovisning då referensräntan ersatts med en ny alternativ referensränta.
Nya och ändrade IFRS utgivna av IASB har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

(iii) 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 eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714136060

Titania ingår ett entreprenadavtal med en bostadsrättsförening (beställare). Slutkunden köper en nyttjanderätt i föreningen motsvarande en särskild lägenhet. Eftersom Titania 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 köpeskilling. 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 frårdragna 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. Villkorade köpeskillingar tas upp till det värde som sannolikt kommer att falla ut. Fram till dess att betalning utgår, redovisas den villkorade köpeskillingen som en finansiell skuld.

Segmentsrapportering

För Titania utgörs högste verkställande beslutsfattaren av verkställande direktören 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 verkställande direktören. 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 for 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 postern "Övriga rörelsekostnader" respektive "Övriga rörelseintäkter" 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.

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

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360511

Intäktsredovisning

Hyresintäkter
Hyresavtalen avser hyresintäkter från förvaltningsfastigheter och klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Avisering sker i förskott och hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Titanias sida.

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräkning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster så som värme, el, vatten, sopor och snöröjning m.m. Titania har analyserat extratjänsterna för att fastställa om bolaget agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit fram till att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman och att eventuella serviceintäkter inkluderade i faktureringen är oväsentliga.

Intäkter från försäljning av projektutvecklade bostäder som bostadsrätter
Den totala intäkten för utvecklandet och byggandet av bostäder som bostadsrätter (markförsäljning, projektering och byggnation), redovisas vid en tidpunkt. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till lägenhetsköparen, dvs slutkunden, vilket sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin lägenhet. Vid denna tidpunkt infaller också rätt till betalning för respektive lägenhet. Den redovisade intäkten baseras på beräknad intäkt enligt den ekonomiska planen per såld bostad inom bostadsrättsprojektet och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad. Redovisad kostnad per såld bostad baseras på bostadens andel av fastighetens totala kostnad. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en varulagertillgång, inom posten Projektfastigheter och bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder konsolideras.

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då kontrollen över tillgången övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande fysisk besittning, rätten till betalning, köparens godkännande av fastigheten samt när huvudsakliga risker, förmåner och legal äganderätt övergår till köparen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vanligtvis redovisas intäkter från försäljning av fastigheter på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i koncernens rapport över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Leasing
Koncernen agerar både som leasegivare och leasetagare. För mer information som leasegivare se avsnitt Intäktsredovisning.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360062

Titania som leasetagare
Koncernens leasingavtal avser i allt väsentligt lokaler för kontor. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderättstillgångar och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd.

Leasingskulderna 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 leasingskulden 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 och säga upp avtal
Optioner att förlänga eller säga upp avtal finns inkluderade i koncernens leasingavtal gällande kontor. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i hanteringen av avtalen. Optioner att förlänga eller säga upp avtal inkluderas i tillgången och skulden då det är rimligt säkert att de kommer att utnyttjas.

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.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360630

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.

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, pågående projekt och byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt och består av både bostadsfastigheter och kommersiella lokaler.

Hierarki for verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt varde 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 värdevärderingar for förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värdenivåerna mellan räkenskapsåren.

Beräkningen innehåller följande hierarkier
1 = Planbesked (25 %)
2 = Start-PM (50 %)
3 = Planprogram (60 %)
4 = Plansamråd (75 %)
5 = Utställning (90 %)
6 = Detaljplan fastställd (100 %)

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

Värderingstekniker

Koncernen anlitar externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter. Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714366363

För innevarande räkenskapsår genomfördes de externa värderingarna av Nordier Property Advisors (som kommer att byta namn till Novier). Den externa värderingen är en förenklad värdering (där förvaltningsfastigheterna har inspekterats) och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från bolaget. Nordier Property Advisors har inte utfört någon närmare kontroll utöver en allmän rimlighetskontroll inom ramen for sitt uppdrag.

Särskilda förutsättningar har angivits för respektive objekts värderingsutlåtande. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om ca +/- 5 %.
Per 2021-12-31 samt 2020-12-31 har alla förvaltningsfastigheter har varit föremål för en extern värdering.

Förvaltningsfastigheter
Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat; nuvarande hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, vakansgrad, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Kalkylerna har normalt upprättats med en kalkylperiod om 15 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Känslighetsanalys
Investerarnas avkastningskrav, den så kallade yielden, påverkas av rådande ränteläge. För närvarande är räntorna låga varför avkastningskraven förvaltningsfastigheter därmed är låga. Om räntorna skulle höjas finns det en risk för att avkastningkravet kommer att höjas vilket i så fall skulle leda till att värderingen av våra förvaltningsfastigeter skulle gå ned. Syftet med våra förvaltningsfastigheter är att de ska ägas och förvaltas under lång tid. Eftersom vår bedömning är att det även fortsatt kommer att föreligga ett underutbud i de områden där vi är verksamma tror vi att avkastningskravet kommer förbli lågt.

Byggrätter
I verkligt värde for förvaltningsfastigheter ingår även byggrätter. Värdering av byggrätter genomförs genom en förenklad exploateringskalkyl, genom att studera ortspriser i liknande marknader samt värderares erfarenhet av hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För bedömningen av det framtida fastighetsvärdet upprättas en kassaflödeskalkyl med kalkylperiod om 15 år. Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

• Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad (vilket har bedömts av Nordier) vid värdetidpunkten, med tillägg for nedlagda kostnader.

• Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick (vilket har bedömts av Nordier) med avdrag for kvarstående investeringar för att färdigställa projektet. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske nar projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar
Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde 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; 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.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360G5

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

För koncernens finansiella skulder (utöver leasingskulden) bedöms deras redovisade värde vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet då de avser kortfristiga skulder varmed diskonteringseffekten är oväsentlig. Avseende upplåning se not 25.

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 överförts 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 utsläckts.

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.

Kundfordringar
Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor 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

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360365

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.

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.

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.

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.

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.

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 rörelseförluster. 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 projektfastigheter. Avsikten med dessa fastigheter är att sälja dem 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

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714136067

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. Avgifterna redovisas som personalkostnader i rapporten över totalresultat när de förfaller till betalning.

c) Incitamentsprogram
Bolaget införde under fjärde kvartalet ett incitamentsprogram för bolagets nyckelpersoner som omfattar 1 159 985 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen/lösenpriset for nyteckning av B-aktier med teckningsoptionerna uppgår 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 7.

Resultat per aktie

(i) Resultat per aktie före utspädning
Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, exklusive utdelning som är hänförlig till preferensaktier
- 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, och
- optimera koncernens finansnetto.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714364368

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 fortsatta 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 2021 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 risklimiter 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 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 får inte bindas längre än sex månader med reservation om att inte mer än 50 % 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 det uppstår svårigheter 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 Titanias 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, odiskonterade kassaflödena. Framtida kassaflöden i utländsk valuta har beräknats med utgångspunkt från den valutakurs som gällde per balansdagen.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360G9

Per 31 december 2021	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Finansiella skulder							
Räntebärande skulder	-	9 228	9 228	726 955	-	745 411	745 411
Övriga långfristiga skulder						-	-
Leasingskuld		6114	6 114	16 932	2 831	31 991	31 991
Leverantörsskulder	21 914					21 914	21 914
Övriga kortfristiga skulder		16 833				16 833	16 833
Upplupna kostnader	14 772					14 772	14 772
Summa	**36 686**	**32 175**	**15 342**	**743 887**	**2 831**	**830 921**	**830 921**

Per 31 december 2020	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Finansiella skulder							
Räntebärande skulder		245 977	140 000	227 700		613 677	613 677
Övriga långfristiga skulder						-	-
Leasingskuld		2 464	2 464	7 392	7 589	19 909	19 909
Leverantörsskulder	11 278					11 278	11 278
Övriga kortfristiga skulder		38 520				38 520	38 520
Upplupna kostnader	11 718					11 718	11 718
Summa	**22 996**	**286 961**	**142 464**	**235 092**	**7 589**	**695 102**	**695 102**

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 såsom investeringsbehov samt så att den kan 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% i genomsnitt under en treårsperiod. Soliditeten följs löpande utifrån koncernens behov och per respektive bokslutstillfälle som följer.

	2021-12-31	2020-12-31
Total eget kapital	994 587	409 884
Totala tillgångar	**1 879 969**	**1 129 268**
Soliditet	52,9 %	36,3 %

Ökning i soliditeten under 2021 var främst hänförlig till nyemissionen som genomfördes under fjärde kvartalet 2021, försäljning av dotterbolag och väl genomförd entreprenad i Titania AB.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714136070

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

(a) Värdering av förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen 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 14 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

(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

Intäktsfördelning	2021	2020
Hyresintäkter	28 036	28 222
Entreprenad	-	-3 956
Försäljning bostadsrätter	119 682	22 507
Uthyrning byggnadsmaterial	23 954	14 995
Övrigt	1 729	8 429
Total nettoomsättning	**173 401**	**70 197**

Hyresintäkterna redovisas i sin helhet i rörelsesegmentet Färdiga projekt. Intäkter från försäljning bostäder, uthyrning byggnadsmaterial samt övrigt redovisas i segmentet Pågående projekt och övrigt. Titania har en garantiavsättning för sålda bostadsrätter, se vidare not 27.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714356971

Not 6 Ersättning till revisorerna

	2021	2020
KPMG		
– Revisionsuppdraget	2 396	1 392
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
– Skatterådgivning	80	-
– Övriga tjänster	1 777	-
Summa	**4 253**	**1 392**

PwC		
– Revisionsuppdraget	25	789
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
– Skatterådgivning	-	980
– Övriga tjänster	1 459	2 889
Summa	**1 484**	**4 658**

Not 7 Ersättningar till anställda, m.m.

	2021	2020
Löner och andra ersättningar	16 027	21 544
Sociala avgifter	4 857	6 423
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 180	1 031
Summa ersättningar till anställda	**22 065**	**28 998**

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar	Pensions-kostnader	Löner och andra ersättningar	Pensions-kostnader
Styrelseledamöter och verkställande direktör samt andra ledande befattningshavare	3 654	283	2 561	204
Övriga anställda	12 907	897	18 983	827
Koncernen totalt	**16 561**	**1 180**	**21 544**	**1 031**

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2021		2020	
	Medeltal anställda	Varav män	Medeltal anställda	Varav män
Sverige	19	14	47	38
Koncernen totalt	**19**	**14**	**47**	**38**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714136072

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

	2021		2020	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	2	2	2	2
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	2	2	2	2
Koncernen totalt	**4**	**4**	**4**	**4**

Ersättningar och övriga förmåner 2021

	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktie-relaterade ersättningar	Pensions-kostnad	Konsult -arvode	Summa
Styrelseledamot – Gunilla Öhman	133					250	383
Styrelseledamot – Knut Pousette	400						400
VD – Einar Janson	655		175				830
Andra ledande befattningshavare (1 person)	1 696		3		283		1 983
Summa	**2 884**		**178**		**283**		**3 596**

Ersättningar och övriga förmåner 2020

	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktie-relaterade ersättningar	Pensions-kostnad	Konsult -arvode	Summa
Styrelseledamot – Mats Janson	173		36				209
Styrelseledamot – Nikan Ghahremani	630						630
Verkställande direktör – Einar Janson	654	178					832
Andra ledande befattningshavare (1 person)	891				204		1 095
Summa	**2 348**	**214**			**204**		**2 766**

Optionsprogram

	Antal optioner	Motsvarande 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 sep 2024
LTIP 2021 2021/2024:2	669 222	669 222	0,9	29,1	31 aug-14 sep 2024

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

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360073

Not 8 Entreprenadkostnader

	2021	2020
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	101 274	48 072
Entreprenadkostnader bostadsrätter	82 860	20 602
Övriga kostnader	18 140	29 625
Summa fastighetskostnader	**202 274**	**98 299**

Av entreprenadkostnader har 105 904 (57 252) tkr aktiverats under året.

Not 9 Finansiella intäkter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	53	43
Summa finansiella intäkter	**53**	**43**

Not 10 Finansiella kostnader

	2021	2020
Övriga räntekostnader	38 100	22 113
Övriga finansiella kostnader	3 927	-
Resultat från övriga fordringar som är anläggningstillgångar	2 240	-318
Nedskrivning färdigställda bostäder	-	7 180
Summa finansiella kostnader	**44 267**	**28 975**

Not 11 Inkomstskatt

	2021	2020
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-126	-11
Uppskjuten skatt	-43 303	5 566
Summa skatt	**-43 429**	**5 555**

	2021	2020
Resultat före skatt	**143 711**	**88 677**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 (21,4 %)	-29 604	-18 977
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-8 371	-7 682
Ej skattepliktiga intäkter	12 836	891
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-18 163	-18 187

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714356074

Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott	-	50 000
Övriga poster	-	-490
Effekt av ändrad skattesats	-	-
Inkomstskatt	**43 303**	**5 555**

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 0,0% (2020 0,0%). Bolagsskatten för räkenskapsåret 2021 är 20,6 procent. (21,4 %)

Not 12 Resultat per aktie

	2021	2020
Kronor	**1 591**	**1 493**
Resultat per aktie före och efter utspädning		
Resultatmått som använts i beräkningen av resultat per aktie		
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare som används vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	**79 525**	**74 642**
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare som används vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning		
Antal		
Vägt genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	50 000	50 000

Not 13 Investeringar i dotterföretag

Koncernen hade följande dotterföretag den 31 december 2021 och om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen:

Namn	Organisations-nummer	Registrerings- och verksamhetsland	2021 Röstandel	2021 Andel	2020 Andel
Direktägda av moderbolaget					
Einar Jansons Förlag AB	559226-3064	Sverige	100%	100%	100%
Titania Holding AB	556887-4274	Sverige	69,1%	52,03%	80%
Indirekt ägda dotterbolag under Titania Holding AB					
Titania AB	556687-5083	Sverige	100%	100%	100%
Titania El-Service AB	556740-6326	Sverige	100%	100%	100%
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Sverige	100%	100%	100%
Titania Golv AB	556799-2051	Sverige	100%	100%	100%
Etableringsexperten Sverige AB	556864-7258	Sverige	100%	100%	100%
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Sverige	100%	100%	100%
Bjurviken Fastigheter AB	556847-0867	Sverige	100%	100%	100%
Titania Tingstorget AB	559026-9899	Sverige	100%	100%	100%
Titania Hallunda Gård AB	559058-7399	Sverige	100%	100%	100%

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360075

Halunde Gård AB	559058-2903	Sverige	100%	100%	100%
Titania Prästgården AB	559104-0992	Sverige	100%	100%	100%
Prästgården Stockholm AB	559104-1024	Sverige	100%	100%	100%
Titania Fält AB	559095-8079	Sverige	100%	100%	100%
Täby Fält AB	559095-8087	Sverige	100%	100%	100%
Brf Täby Boulevard	769634-4766	Sverige	100%	100%	100%
Titania Edbergsterassen AB (unä till Titania Tallslingan AB)	559137-9267	Sverige	100%	100%	100%
Edsbergsterassen AB (unä till Tallslingan AB)	559137-9259	Sverige	100%	100%	100%
Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc.		USA	100%	100%	100%
Lärpojken 3 AB	559226-3072	Sverige		-	100%
Titania Hackstaberg Fastighets AB	559222-7291	Sverige	100%	100%	100%
Titania Tingseken Holding AB	559211-9894	Sverige	100%	100%	100%
Titania Tingseken Fastigheter 1 AB	559220-0561	Sverige	100%	100%	100%
Titania Tingseken Fastigheter 2 AB	559220-0579	Sverige	100%	100%	100%
Tingseken Ekonomisk förening	769632-0758	Sverige	100%	100%	100%
Titania Vallenfast AB	559343-0852	Sverige	100%	100%	-
Titania JV AB	559269-3625	Sverige	50%	50 %	-
Samtitania Fastighetsutveckling AB	559319-0167	Sverige	100%	100%	-
Titania Botvidskvarteten AB	559317-1068	Sverige	100%	100%	
Brf Tallslingan	769640-6185	Sverige	100%	100%	
Brf Skogsgungan	769638-1131	Sverige	-	-	100%

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Einar Janson-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.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans per 1 januari	**902 552**	**692 851**
Inköp	35 061	51 622
Försäljning	-111 648	-40 000
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	197 956	187 646
Överfört till/från projektfastigheter	- 10 724	10 433
Utgående balans per 31 december	**1 013 198**	**902 552**

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
Realiserade värdeförändringar	11 909	5 590
Orealiserade värdeförändringar	197 956	187 646
	209 865	**193 236**

Avtalsenliga förpliktelser

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

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220713436076

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Hyresintäkter	**28 036**	**28 222**
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	**-5 244**	**-24 166**
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	**-**	**-4 777**
Förändring i verkligt värde	**209 865**	**193 236**

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

Framtida avtalade odiskonterade hyresintäkter	**2021**	**2020**
Inom 1 år	28 923	28 225
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 3 år	-	-
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	-	-
Mer än 5 år	-	-
Summa	**28 923**	**28 225**

Beräkning av verkligt värde
i) 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 (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

(c) Nivå 3 - I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren.

ii) Värderingstekniker som använts vid värderingen till verkligt värde i nivå 3 samt koncernens värdering
Koncernen anlitar externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter. Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värdebedömningar.

För innevarande räkenskapsår genomfördes de externa värderingarna av Nordier Property Advisors (som kommer att byta namn till Novier). Den externa värderingen är en förenklad värdering (där förvaltningsfastigheterna har inspekterats) och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från Titania. Nordier Property Advisors har inte utfört någon närmare kontroll utöver en allmän rimlighetskontroll inom ramen för sitt uppdrag.
Särskilda förutsättningar har angivits för respektive objekts värderingsutlåtande. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

Per 2021-12-31 samt 2020-12-31 har alla förvaltningsfastigheter varit föremål för en extern värdering

Förvaltningsfastigheterna
Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714136077

kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat; nuvarande hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, vakansgrad, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Kalkylerna har normalt upprättats med en kalkylperiod om 15 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Byggrätter
I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår även byggrätter. Värdering av byggrätter genomförs genom en förenklad exploateringskalkyl, genom att studera ortspriser i liknande marknader samt värderares erfarenhet av hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För bedömningen av det framtida fastighetsvärdet upprättas en kassaflödeskalkyl med kalkylperiod om 15 år. Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

• Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad (vilket har bedömts av Nordier) vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader

• Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick (vilket har bedömts av Nordier) med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

iii) Upplysningar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata
Tabellen nedan summerar den kvantitativa informationen om betydande icke observerbara indata som använts i återkommande verkligt värdevärderingar i Nivå 3. Se ovan för en beskrivning av de tillämpade värderingsteknikerna.

Verkligt värde

Beskrivning	2021-12-31	2020-12-31
Bostadsfastigheter	715 000	689 250
Kommersiella fastigheter	-*	94 375
Byggrätter	298 198	118 928
Förvaltningsfastigheter	**1 013 198**	**902 552**

* Titiania har inte fristående kommersiella fastigheter utan fokuserar på bostäder. Inom Titanias bostadsfastigheter finns det kommersiella lokaler som inte är fastighetsindelade och som inte värderas separat.

Känslighetsanalys

		Marknadsvärde (tkr)
Analysfaktor	**Förändring**	**Bostadsfastigheter**
Vakansgrad	+ 2 %	700 000
	- 2 %	721 000
Hyra	+ 5 %	757 000
	- 5 %	676 000
Drift- och underhållskostnader	+ 5 %	710 000
	- 5 %	723 000
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	666 000
	- 0,25 %	775 000

Investerarnas avkastningskrav påverkas av rådande ränteläge. För närvarande är räntorna låga varför avkastningskraven förvaltningsfastigheter därmed är låga. Om räntorna skulle höjas finns det en risk för att avkastningkravet kommer att höjas vilket i så fall skulle leda till att värderingen av Titanias förvaltningsfastigeter skulle gå ned. Syftet med förvaltningsfastigheterna är att de ska ägas och förvaltas under lång tid. Eftersom Titanias bedömning är att det även fortsatt kommer att föreligga ett underutbud i de områden där Titania är verksamma bedöms avkastningskravet förbli lågt.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360978

Not 15 Immateriella anläggningstillgångar

	Programvaror	Summa
Räkenskapsåret 2020		
Ingående redovisat värde		
Årets anskaffningar	1 530	1 530
Årets avskrivningar	-178	-178
Utgående redovisat värde	**1 351**	**1 351**
Räkenskapsåret 2021		
Ingående redovisat värde	**1 351**	**1 351**
Årets avskrivningar	-314	-314
Redovisat värde	**1 037**	**1 037**

Not 16 Materiella anläggningstillgångar

	Förbättringsutgifter på annans fastighet	Inventarier	Summa
Räkenskapsåret 2020			
Ingående redovisat värde	**1 318**	**12 315**	**13 633**
Årets anskaffningar	-	5 252	5 252
Avyttringar och utrangeringar	-	-2 563	-2 563
Årets avskrivningar	-120	-4 594	-4 714
Utgående redovisat värde	**1 198**	**10 410**	**11 608**
Per 31 december 2020			
Anskaffningsvärde	2 397	25 462	27 859
Ackumulerade avskrivningar	-1 199	-15 052	-16 251
Redovisat värde	**1 198**	**10 410**	**11 608**
Räkenskapsåret 2021			
Ingående redovisat värde	**1 198**	**10 410**	**11 608**
Årets anskaffningar	-	3 483	**3 483**
Avyttringar och utrangeringar	-1 168	-882	-2 050
Årets avskrivningar	-30	-5 072	-5 102
Utgående redovisat värde	**0**	**7 939**	**7 939**
Per 31 december 2021			
Anskaffningsvärde	1 198	13 893	15 091
Ackumulerade avskrivningar	-1 199	-5 954	-7152
Redovisat värde	**0**	**7 939**	**7 939**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360779

Not 17 Leasingavtal

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt:		
Lokaler	31 268	19 909
Summa	**31 268**	**19 909**

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2021	2020
Avskrivningar på nyttjanderätter:		
Lokaler	-5 703	-2 175
Summa	**-5 703**	**-2 175**
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-976	-327

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 6 412 tkr (2 464 tkr).
Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 tkr (15 193 tkr)

Not 18 Övriga långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans per 1 januari	**36 165**	**36 165**
Tillkommande fordringar	10 766	-
Avgående fordringar	-2 000	-
Utgående balans per 31 december	**44 931**	**36 165**

Not 19 Finansiella instrument per kategori

	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Övriga långfristiga fordringar	44 931	36 165
Kundfordringar	6 739	5 089
Övriga fordringar	225 023	13 901
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-	-
Upplupna intäkter	3 481	108
Likvida medel	417 281	28 554

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714350080

Summa	**697 455**	**83 818**

Samtliga koncernens finansiella tillgångar redovisas i kategorin "finansiella tillgångar" värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntebärande skulder	355 912	613 677
Obligation	389 500	-
Checkräkningskredit	-	-
Leverantörsskulder	21 914	11 278
Övriga kortfristiga skulder	16 833	38 520
Upplupna kostnader	14 772	11 718
Summa	**798 931**	**675 194**

Samtliga koncernens finansiella skulder redovisas i kategorin "finansiella skulder" värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Utöver de finansiella instrument som anges i tabellerna (ovan) har koncernen finansiella skulder i form av leasingskulder vilka redovisas och värderas enligt IFRS 16 (se not 17)

Not 20 Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans per 1 januari	**75 294**	**79 306**
Inköp	99 045	40 464
Försäljning	-88 571	-35 108
Överfört till/från projektfastigheter	10 724	-9 368
Utgående balans per 31 december	**96 493**	**75 294**

Not 21 Varulager

Under räkenskapsåret 2021 har varukostnader redovisats i resultaträkningen om 56 tkr (202 tkr) som Råvaror och förnödenheter.

Not 22 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	7 044	5 089
Osäkra kundfordringar	-306	-
Kundfordringar - netto	**6 739**	**5 089**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360081

Förfallostruktur	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna	6 042	2 606
1-30 dagar	423	836
31-60 dagar	1	1 513
60-90 dagar	273	134
Summa	**6 739**	**5 089**

Det verkliga värdet på kundfordringarna motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig

Inga kundfordringar har ställts som säkerhet för någon skuld.

Not 23 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran obligation, ej utbetald del	136 000	-
Momsfordran	2 138	1 658
Skattekonto	1 166	5 658
Övriga fordringar	85 719	6 585
Summa	**225 023**	**13 901**

Not 24 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital (tkr)
Per 31 december 2020	**1 000**	**50**
Förändring	-	-
Per 31 december 2021	**1 000**	**50**

Aktiekapitalet består per den 31 december 2021 av 50 000 stamaktier med kvotvärdet 50 kr. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Not 25 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	355 912	421 377
Obligation	389 500	-
Övriga räntebärande skulder	-	192 300
Summa upplåning	**745 411**	**613 677**

Skulder till kreditinstitut avser fastighetslån. Ställda säkerheter för lånen till kreditinstitut utgörs av 365 000 tkr. Se även not 30 Ställda säkerheter och not 3 Finansiell riskhantering

Inga skulder till kreditinstitut förfaller under nästkommande år och löper med en genomsnittlig ränta på 1,58 %. Koncernens upplåning är i svenska kronor.
Einar Janson koncernen uppfyller samtliga lånevillkor för samtliga rapportperioder. Obligationen förfaller inom 3 år och löper på en ränta om Stibor 90 + 8 %.

För koncernens upplåning, bedöms deras redovisade värde i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på upplåning är rörlig och marknadsmässig, eller på grund av att upplåningen är kortfristig.

Känslighetsanalys

Upplåning	Förändring	Kassaflödespåverkan "tkr"	Resultatpåverkan "tkr"

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

Lån till kreditinstitut	+/- 2%	7 118	5 652
Övriga räntebärande skulder	+/- 2%	7 790	6 185

20220714360082

Checkräkningskredit
Koncernen har en beviljad checkräkningskredit i svenska kronor om 27 000 tkr. Av beviljad checkräkningskredit har 0 TSEK utnyttjats per den 31 december 2021 (ej utnyttjat 2020).

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
Per 31 december 2020	**-72 344**	**0**	**-**	**-**	**-72 344**
Redovisat i rapport över totalresultat	-30 636	-	-1 260	-	**-31 895**
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-	50 000	1 260	724	**51 984**
Per 31 december 2021	**-102 979**	**50 000**	**0**	**724**	**-52 225**

Uppskjutna skattefordringar	Temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
Per 31 december 2020	-	**50 000**	**33**	**575**	**50 608**
Redovisat i rapport över totalresultat	-	-	1 376	-	**1 376**
Belopp som kvittning mot uppskjutna skatteskulder	-	-50 000	-1 260	-724	**-51 984**
Per 31 december 2021	-	**0**	**149**	**-149**	**0**

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Totalt underskottsavdrag uppgår till 338 407 tkr per 2021-12-31 varav 242 718 tkr i underskottsavdrag har kvittats mot uppskjuten skatteskuld (242 718).
Total uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag uppgår till 69 712 tkr per 2021-12-31 varav 50 000 tkr har kvittats mot uppskjuten skatteskuld, resterande 19 712 tkr är outnyttjad. (2020-12-31: 11 749 tkr). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360083

Not 27 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Garantiåtaganden	9 886	1 936
Avsättning pension	-7 950	-
Summa	**1 936**	**1 936**

Avsättningar redovisas både som kort och långfristig.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	1 936	10 936
Återförda outnyttjande avsättningar	-	-9 000
Utgående redovisat värde	**1 936**	**1 936**

Not 28 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till aktieägare	13 974	26 975
Moms	471	10 965
Övriga poster	2 388	580
Summa	**16 833**	**38 520**

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 540	-
Upplupna semesterlöner	2 791	2 171
Upplupna sociala avgifter	885	1 205
Övriga poster	9 557	8 343
Summa	**14 772**	**11 718**

Not 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckningar	392 000	484 350
Vagnparksavtal	15 000	15 000
Pantsatta aktier i dotterföretag	0	10 643
Summa	**407 000**	**509 993**
Koncernen har eventualförpliktelser härrörande från		
Borgensåtagande	30 000	65 000
Summa	**30 000**	**65 000**

Not 31 Transaktioner med närstående

Einar Janson Invest AB är det yttersta moderbolaget i koncernen. Närstående parter är intresseföretag, dotterföretagen, moderbolaget samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Det förekommer transaktioner i form av lån,

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360834

lokalhyra och management fees mellan bolagen inom koncernen. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. Under bokslutsåret har ersättning till ett ej väsentligt belopp om 250 tkr betalats ut för konsultarvode avseende IR- tjänster till medlem i styrelsen. Ytterligare en återbetalning av lån har gjorts om 70 mkr till moderbolaget Einar Jansson Invest AB.

Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 7.

Not 32 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2020-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2020-12-31
Räntebärande skulder	433 426	192 574	-12 323		**613 677**
Övriga långfristiga skulder	441		-441		
Leasingskulder	2 306		-2 464	20 067	**19 909**
Checkräkningskredit	9 797		-9 797		
Summa	**445 970**	**192 574**	**-25 025**	**20 067**	**633 586**

	2021-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2021-12-31
Räntebärande skulder	613 677	-	-257 766		**355 911**
Obligation	-	400 000	-10 500		**389 500**
Leasingskulder	19 909		-6 415	18 497	**31 991**
Summa	**633 586**	**400 000**	**-274 681**	**18 497**	777 402

Not 33 Segment

	2021-01-01--2021-12-31			2020-01-01--2020-12-31		
Koncernens Resultaträkning	**Färdiga projekt**	**Pågående projekt och övrigt**	**Summa**	**Färdiga projekt**	**Pågående projekt och övrigt**	**Summa**
Nettoomsättning	28 036	145 365	**173 401**	26 495	43 702	70 197
Övriga rörelseintäkter	272	827	**1 099**	142	587	729
	28 308	**146 192**	**174 500**	**- 26 637**	**44 289**	**70 926**
Entreprenadkostnader		- 202 274	**- 202 274**		- 98 299	- 98 299
Fastighetskostnader	- 4 942	- 302	**- 5 244**	- 4 468	- 1 919	- 6 387
Övriga externa kostnader	- 1 620	- 57 683	**- 59 303**	- 2 682	- 53 770	- 56 452
Personalkostnader		- 23 315	**- 23 315**		- 29 020	- 29 020
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 12 208	**- 12 208**		- 21 286	- 21 286
Övriga rörelsekostnader		-	-		- 4 861	- 4 861
Aktiverat arbete för egen räkning		105 904	**105 904**		69 752	69 752
Rörelseresultat före värdeförändringar	**21 746**	**-43 686**	**- 21 940**	**19 487**	**- 95 114**	**-75 627**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		11 909	**11 909**		5 590	5 590

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360B5

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	110 000	87 956	**197 956**	8 270	179 376	187 646
Rörelseresultat efter värdeförändringar	**131 746**	**56 179**	**187 925**	**27 757**	**89 852**	**117 609**
Finansiella intäkter		53	**53**		43	43
Finansiella kostnader	- 5 898	- 38 368	- **44 267**	- 5 043	- 23 932	- 28 975
Resultat före skatt	**125 848**	**11 695**	**143 711**	**22 714**	**65 963**	**88 677**

	2021-12-31			2020-12-31		
Koncernens Balansräkning	**Färdiga projekt**	**Pågående projekt och övrigt**	**Summa**	**Färdiga projekt**	**Pågående projekt och övrigt**	**Summa**
Tillgångar						
Summa anläggningstillgångar	715 000	402 192	**1 117 192**	605 000	367 129	**972 129**
Summa omsättningstillgångar	40 672	722 106	**762 777**	22 640	134 498	**157 138**
Summa tillgångar	**755 672**	**1 124 298**	**1 879 969**	**627 640**	**501 627**	**1 129 268**
Summa långfristiga skulder	352 621	463 630	**816 251**	377 443	85 659	**463 102**
Summa kortfristiga skulder	2 828	66 303	**69 131**	3 057	253 224	**256 281**
Summa skulder	**355 449**	**529 933**	**885 382**	**380 500**	**338 883**	**719 383**

Titanias finansiella rapportering sker i två segment, vilka består av Färdiga projekt samt Pågående projekt & övrigt. Övrigt delen av segment Pågående projekt & övrigt redovisar följande räkenskaper; nettoomsättning 23 915 tkr, Övriga externa kostnader -7 661 tkr, personalkostnader -5 212 tkr, Övriga poster -14 583 tkr, resultat före skatt -3 543 tkr, tillgångar på 12 604 tkr samt skulder om 2 438 tkr. Övrigt utgör bolaget Etableringsexperten Sverige AB som främst sysslar med uthyrning av maskiner och material.

Not 34 Händelser efter rapportperiodens slut

I januari 2022 byggstartades markarbeten för projektet Täby Park nära Täby centrum.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714336085

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Övriga rörelseintäkter		38	39
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	36	-465	-528
Personalkostnader		-807	-662
Rörelseresultat		**-1 234**	**-1 152**
Resultat från andelar i koncernföretag	37	52 532	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-
Summa resultat från finansiella poster		**52 532**	**-**
Resultat efter finansiella poster	38	**51 298**	**-1 152**
Årets resultat		**51 298**	**-1 152**

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360887

Rapport över finansiell ställning för moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	39	50	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**50**	**-**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	40	15 391	16 826
Andra långfristiga värdepappersinnehav	41	18 820	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		**34 211**	**16 926**
Summa anläggningstillgångartillgångar		**34 261**	**16 926**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		-	122
Fordringar hos koncernföretag		122	84 480
Övriga fordringar		2 293	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26	
Summa kortfristiga fordringar		**2 442**	**84 610**
Kassa och bank	42	108 448	497
Summa omsättningstillgångar		**110 890**	**85 107**
SUMMA TILLGÅNGAR		**145 151**	**102 033**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360885

Rapport över finansiell ställning för moderbolaget, forts.

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	43	50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		78 541	79 692
Årets resultat		51 298	-1 152
Summa fritt eget kapital		**129 839**	**78 541**
Summa eget kapital		**129 889**	**78 591**
Leverantörsskulder		41	32
Skulder till koncernföretag		550	790
Övriga kortfristiga skulder		13 975	21 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		696	645
Summa kortfristiga skulder		**15 262**	**23 442**
Summa eget kapital och skulder		**145 151**	**102 033**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360889

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	**Aktiekapital**	**Balanserad vinst eller förlust**	**Årets resultat**	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2021	**50**	**79 692**	**-1 152**	**78 591**
Disposition resultat föregående år		-1 152	1 152	0
Årets resultat och tillika totalresultat			51 298	51 298
Utgående balans per 31 december 2021	**50**	**78 541**	**51 298**	**129 889**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714136090

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 234	-1 152
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster			
-Realisationsresultat vid försäljning av andelar		1 435	-
Erlagd ränta		-2 313	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		**-2 112**	**-1 152**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		82 168	4 856
Förändring kortfristiga rörelseskulder		-180	-2 996
Summa förändring av rörelsekapital		**81 988**	**1 860**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**79 876**	**709**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-50	-240
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-18 720	-
Försäljning av andelar i koncernföretag		54 845	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**36 075**	**-240**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-8 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-8 000**	**-**
Året kassaflöde		107 951	469
Kassa och bank vid årets början		497	28
Kassa och bank vid årets slut		**108 448**	**497**

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714136091

Not 35 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.

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. De 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:

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernföretag".

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.

Leasing
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen. På samma sätt som i koncernredovisningen skiljs inte leasing- och icke-leasingkomponenter åt för byggnader och mark. Istället redovisas leasing- och icke leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för dessa typer av underliggande tillgångar. De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument
IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360092

Not 36 Ersättning till revisorerna

KPMG	2021	2020
– Revisionsuppdraget	145	315
- Skatterådgivning	80	-
Summa	**225**	-

Not 37 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat försäljning aktier i dotterföretag	52 532	-
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-	-
Summa	**52 532**	-

Not 38 Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i rapport över totalresultat	2021	2020
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Summa aktuell skatt	-	-
Summa redovisad skatt	-	-

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesatsen för moderföretaget enligt följande:

	2021	2020
Resultat före skatt	51 298	-1 152
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6 %)	-10 567	246
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-15	-1
Ej skattepliktiga intäkter	10 837	
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-254	-245
Summa redovisad skatt	-	-

Not 39 Inventarier

	2021	2020
Årets anskaffning	50	-
Utgående redovisat värde	**50**	-

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:

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714350935

Namn	Org-nr	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal aktier	Röstandel	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Titania Holding AB	556887-4274	Stockholm, Sverige	40 000	69,1%	15 341	16 496
Einar Jansons Förlag AB	559226-3064	Stockholm, Sverige	50 000	100%	50	50
Titania Entreprenad Holding AB	559230-0924	Stockholm, Sverige	40 000	-	-	280
Summa					**15 391**	**16 826**

Titania Entreprenad Holding AB har likviderats under året.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 376	17 136
Försäljning	-1 435	
Lämnade aktieägartillskott	0	240
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**15 941**	**17 376**
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-550**	**-550**
Utgående redovisat värde	**15 391**	**16 826**

Not 41 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Kapitalandel	2021-12-31	2020-12-31
Titania Entreprenad AB	10%		-
Padelone Stockholm AB	5%	100	100
Andelar i bostadsrättförening	-	18 720	-
Summa		**18 820**	**100**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	100	10
Inköp	18 720	100
Försäljning	-	-10
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**18 820**	**100**

Not 42 Kassa och bank

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår följande:

	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	108 448	497
Summa	**108 448**	**497**

Not 43 Aktiekapital

Se koncernens not 24 för information om moderbolagets aktiekapital.

DocuSign Envelope ID: 7786479C-C9E4-400A-B7E1-37F8CC7EE0DE

20220714360944

Not 44 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel SEK

Balanserat resultat	78 540 586
Årets resultat	51 298 261
Kronor	129 838 847

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överförs	129 838 847
Kronor	129 838 847

Not 45 Händelser efter rapportperiodens slut

När pandemin just lagt sig efter 2021 kom nya orosmoln fram i omvärlden. Först ränteoro och sedan effekterna av Rysslands invasion av Ukraina som lett till finansiell osäkerhet och kraftigt höjda energipriser. Vi följer utvecklingen och bedömer kontinuerligt risker för vår verksamhet som konsekvens av detta, men i det längre perspektivet är vi inte oroliga för att det ska påverka bärkraften i vår affär.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman **2022- -** 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 2022-06-20

DocuSigned by:
Einar Janson
0730A1AF92064B2...

Verkställande direktör
Einar Janson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-22

KPMG AB

DocuSigned by:
Fredrik Sjölander
029F80FB8DC3415...

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 7786479CC9E4400AB7E137F8CC7EE0DE
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: Årsredovisning 2021 Einar Invest AB 220620.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 48
Signatures: 2
Certificate Pages: 5
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Oskar Ek
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
oskar.ek@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
6/20/2022 9:42:19 PM
Holder: Oskar Ek
oskar.ek@kpmg.se
Location: DocuSign

Signer Events

Einar Janson
einar@titania.se
CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Einar Janson
0730A1AF92084B2...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to einar@titania.se
Using IP Address: 94.255.245.55
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/20/2022 9:46:21 PM
Viewed: 6/20/2022 9:48:11 PM
Signed: 6/20/2022 9:48:21 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: f6b2c8cf-006c-5bdb-9134-8dfb539c6c02
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/20/2022 9:47:45 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: f6b2c8cf-006c-5bdb-9134-8dfb539c6c02
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/20/2022 9:51:34 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/20/2022 9:48:11 PM
ID: 1ee2c474-de19-48a1-85fe-d4d178194416

Fredrik Sjölander
fredrik.sjolander@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Fredrik Sjölander
829F60FB8DC3415...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to fredrik.sjolander@kpmg.se
Using IP Address: 195.84.56.6
Signed using mobile

Sent: 6/20/2022 9:48:28 PM
Viewed: 6/22/2022 1:02:27 PM
Signed: 6/22/2022 1:02:36 PM

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 3af5c905-074f-5756-a6ac-3b3cf4811bae
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/22/2022 1:02:15 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Daniel Garpenfeldt
daniel.garpenfeldt@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 6/22/2022 1:02:43 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/20/2022 9:46:22 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/22/2022 1:02:27 PM
Signing Complete	Security Checked	6/22/2022 1:02:36 PM
Completed	Security Checked	6/22/2022 1:02:43 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 5/2/2019 7:34:36 AM
Parties agreed to: Einar Janson

20220714360097

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

20220714356093

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

20220714136099

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

DocuSign Envelope ID: 2D0CFF2D-2315-4C03-B35F-D0B1476DD910

KPMG

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Einar Janson Invest AB, org. nr 556845-3574

20220714361100

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Einar Janson Invest AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

KPMG

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

20220714361103

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 2021 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2022-06-22

KPMG AB

DocuSigned by:
Fredrik Sjölander
629F60FB8DC3415...

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2D0CFF2D23154C03B35FDCB1478DD910
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: RB 2021 Einar Janson Invest AB.docx
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 1
Certificate Pages: 2 Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Oskar Ek
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
oskar.ek@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
6/21/2022 9:16:34 AM

Holder: Oskar Ek
oskar.ek@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Fredrik Sjölander
fredrik.sjolander@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Fredrik Sjölander
629F60FB8DC3415...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to fredrik.sjolander@kpmg.se
Using IP Address: 195.84.56.6
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/21/2022 9:17:43 AM
Viewed: 6/22/2022 12:30:53 PM
Signed: 6/22/2022 12:31:01 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 42f37755-9cb5-57f0-b405-3e226954550f
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/22/2022 12:30:42 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Daniel Garpenfeldt daniel.garpenfeldt@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 6/21/2022 9:17:43 AM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/21/2022 9:17:43 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/22/2022 12:30:53 PM
Signing Complete	Security Checked	6/22/2022 12:31:01 PM
Completed	Security Checked	6/22/2022 12:31:01 PM

Payment Events	Status	Timestamps

2022/7/19 05:01