

ÅRSREDOVISNING

för

Einar Janson Invest AB

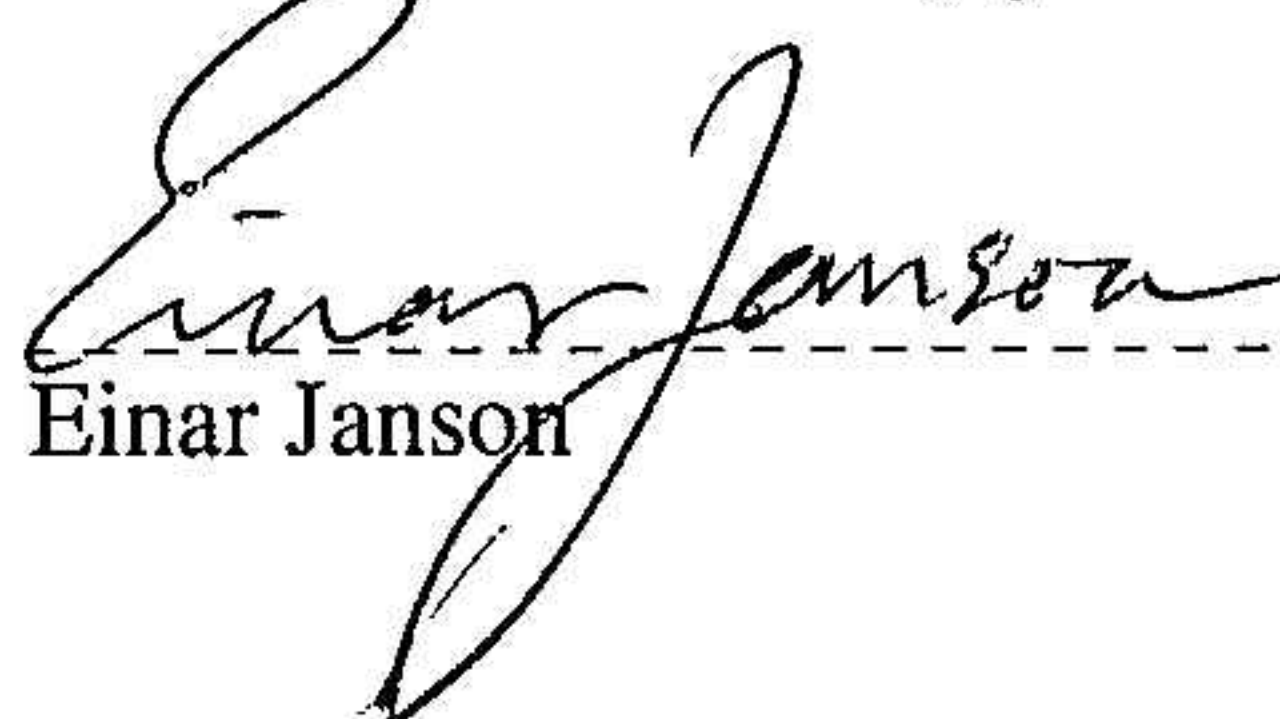
Org.nr. 556845-3574

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- kassaflödesanalys	6
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Einar Janson Invest AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 21 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-06-08


Einar Janson

Einar Janson Invest AB
Org.nr 556845-3574

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING
FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2024

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 byggtrepreneurbranschen. 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.

Dotterbolaget Titania Projektutveckling AB är det koncernbolag som utvecklar byggrätter från tidigt skede av en projekttid via kontraktering med kommun eller annan part för utveckling av ett område över till detaljplaneprocessen och förprojektering vilken slutligen leder fram till skapandet av lagakraftvunna byggrätter.

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 2024

- Koncernen offentliggjorde ett obligationsprospekt om 525 mkr och ansökte om upptagande till handel av sina hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.
- Koncernen tecknade ett tioårigt avtal med Texas Longhorn för att öppna en ny restaurang i koncernens projekt Täby Boulevard i Täby Park. Den nya restaurangen kommer att vara belägen på bottenplan i koncernens nybyggda fastighet vid Robert Killicks torg på Boulevarden 38 och är den tredje och sista restaurang som koncernen planerat för.
- Detaljplanen "Högsätra Kärran" på Lidingö, innefattande koncernens vårdfastighet Hälsans hus, vann laga kraft.
- Koncernen ingick avtal om likviditetsgaranti med Lago Kapital.
- Koncernens detaljplan för Hallunda gård i Botkyrka kommun, omfattande ca 20 hektar detaljplanerad mark för i första hand bostäder vann laga kraft.töd från Brottsförebyggande rådet (BRÅ) för en utvärdering av lokalt brottsförebyggandearbete.
- Koncernen tilldelades markanvisning för utveckling av ca 1400 bostäder i projektet Södra Fornhöjden i Södertälje kommun.
- Koncernen erhöll genom samarbete med Pareto Alternative Investments, slutplaceringslån för företagets nybyggda fastighet Topasen 3 i Täby Park.
- Koncernen fick direktanvisning som ankarbyggare för utveckling av ca 300 bostäder i stadsdelen Gottsunda i södra Uppsala.
- Koncernen startade produktion av radhus, kedjehus och villor för projektet Kristineberg i Vallentuna. Produktionen genomförs i Titania-koncernens egen modulfabrik.
- Koncernen tilldelades Täby kommuns stadsbyggnadspris 2024 för projektet Täby Boulevard (Topasen 3).
- Koncernen tecknade avtal med Klöverm om framtida förvärv av laga-kraft vunen detaljplanerad mark för 416 bostäder vid Huddinge station.
- Koncernen offentliggjorde ett obligationsprospekt om 250 mkr och ansökte om upptagande till handel av sina hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.
- Koncernen tecknade avtal om förvärv av fastigheten Byggmästaren 2 i Solna kommun till en köpeskilling om 150 mkr. Avtalet tecknades med Parkgate, Byggmästaren 2 AB:s konkursbo. Fastigheten innehåller en kontorsbyggnad i fem plan med garage, lastkaj, en extern lagerlokal, före detta butikslokal, en bensinstation och p-platser. Detaljplan för byggande av ca 350 bostäder har passerat samrådsskede.
- Koncernen tillträdde fastigheten Hallunda 4:20 i Botkyrka kommun för en köpeskilling om 159 mkr. Koncernen har som ensam byggherre drivit detaljplanen för Hallunda sedan 2016 med optionsavtal att tillträda marken när detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplaneområdet omfattar totalt 20 hektar där Hallunda 4:20 med sina 10 hektar utgör hälften av området.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

- Koncernen tillträdde fastigheten Byggmästaren 2 i Solna kommun.
- Koncernen tecknade avtal om förvärv av del av Byggmästaren 4 i Solna kommun. Förvärvet är en viktig del i koncernens strategi att utöka sin projektvolym i Skytteholm, där företaget redan äger fastigheten Byggmästaren 2.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ser möjlighet till expansion genom produktion av bostäder och samhällsfastigheter som till största del planeras att behållas i eget ägande. Även om fastighetspriserna har sjunkit den senaste tiden och kan sjunka mer den kommande tiden till exempel som följd av ytterligare räntehöjningar eller lagändringar avseende beskattning så pekar prognoser gällande långsiktiga demografiska trender på att efterfrågan på fastigheter i Stockholm kommer att vara fortsatt stark. Mycket tack vare dagens relativt låga takt i byggande och få aktörer på marknaden. Koncernen är heller inte låst till att bygga bostäder med en viss upplåtelseform utan har i sina bostadsprojekt möjlighet att välja mellan hyresrätter och bostadsrätter. Detta är en styrka som minimerar risker och ökar flexibiliteten tack vare att den mark koncernen har köpt och kommer köpa framöver har ett pris som är tillräckligt lågt för att skapa lönsamma hyresrättsbestånd. Koncernen har för närvarande knappt 5 700 byggrätter i olika skeden av detaljplane- eller bygglovsprocessen.

Verksamheten

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

Hållbarhetsupplysningar

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

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

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

Koncernens åtagande är att bidra till en grön samhällsomställning genom:

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

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

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

Finansiella riskfaktorer

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

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

Marknadsrisk

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

Valutarisk

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

Ränterisk

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

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

Kreditrisk

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

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

Likviditetsrisk

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

Refinansieringsrisk

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

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

Finansiella instrument

Bolagets andelar i dotterföretag redovisas till verkligt värde och är baserat på aktiekursen per 2024-12-31. Koncernen har inga finansiella instrument som redovisas till verkligt värde för något av räkenskapsåren som omfattas av denna årsredovisning. Alla övriga 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.

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

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

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Värdering av projektfastigheter

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

Flerårsöversikt

Koncernen tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	73 596	64 685	208 265	173 401	70 197
Resultat efter finansiella poster	502 787	-31 992	-179 601	143 711	88 677
Balansomslutning	3 454 051	2 435 580	1 803 226	1 879 969	1 129 268
Soliditet %	32,27	33,06	48,19	52,9	36,3

Moderbolaget tkr	2024	2023	2022	2021	2020*
Nettoomsättning	87	208	1 500	-	-
Resultat efter finansiella poster	136 594	-130 800	-593 916	51 298	-1152
Balansomslutning	347 410	237 493	403 020	985 410	102 033
Soliditet %	96,47	94,92	93,35	98,5	77,0

*Siffrorna för år 2020 är inte omräknade vid byte av redovisningsprincip.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinstmedel SEK	198 488 081
Årets resultat	136 593 512
Summa	335 081 593

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	335 081 593
	335 081 593

Rapport över resultat för koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	5	73 596	64 685
Övriga rörelseintäkter		1 948	4 772
		75 544	69 457
Aktiverat arbete för egen räkning		472 798	276 676
Entreprenadkostnader	6	-407 015	-427 722
Fastighetskostnader		-15 149	-9 176
Råvaror och förnödenheter		-131	-192
Övriga externa kostnader	7	-29 408	-64 395
Personalkostnader	8	-14 921	-32 402
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 078	-10 351
Rörelseresultat före värdeförändringar		74 640	-198 104
Resultat från joint venture		15 593	0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	578 603	0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-17 514	277 666
Rörelseresultat efter värdeförändringar		651 322	79 562
Finansiella intäkter	9	20 831	8 040
Finansiella kostnader	10	-169 366	-119 594
Finansnetto		-148 535	-111 554
Resultat före skatt		502 787	-31 992
Aktuell skatt	11	-19	16
Uppskjuten skatt	11	-150 410	-14 549
Årets resultat		352 357	-46 526
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		185 102	-32 340
Innehav utan bestämmande inflytande		167 255	-14 186

ank=20250616;2025061700457

Penneo dokumentnyckel: V13X5-352MB-96OUT-ZYRJZ-DVHUT-924EA

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årets resultat		352 357	-46 526
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-16 039	0
Övrigt totalresultat för året		-16 039	0
Summa totalresultat för året		336 318	-46 526
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		176 729	-32 340
Innehav utan bestämmande inflytande		159 589	-14 186

ank=20250616;2025061700458

Penneo dokumentnyckel: V13X5-352MB-96OUT-ZYRIZ-DVHUT-924EA

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	13 296	14 019
Byggnad och mark	16	2 490	0
Förvaltningsfastigheter	15	2 985 357	1 974 050
Inventarier	16	1 080	1 456
Pågående nyanläggningar	16	0	1 553
Nyttjanderätter	17	6 946	8 486
Andelar i joint venture	18	25 557	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	13 325	18 073
Övriga långfristiga fordringar	20	36 651	74 600
Summa anläggningstillgångar		3 084 702	2 092 236
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	22	194 837	46 384
Råvaror och förnödenheter		0	289
Kundfordringar	23	2 598	2 565
Fordringar på joint venture		7 217	0
Övriga fordringar	24	48 758	225 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 407	15 539
Likvida medel		110 532	52 659
Summa omsättningstillgångar		369 349	343 344
SUMMA TILLGÅNGAR		3 454 051	2 435 580

ank=20250616;2025061700459

Penneo dokumentnyckel: V13X5-352MB-96OUT-ZYRIZ-DVHUT-924EA

Rapport över finansiell ställning för koncernen, forts.

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	25		
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		50	50
Reserver		-1 661	6 711
Övrigt tillskjutet kapital		127 628	127 628
Balanserat resultat inklusive årets resultat		477 122	318 981
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		603 139	453 370
Innehav utan bestämmande inflytande		511 524	351 935
Summa eget kapital		1 114 663	805 306
SKULDER			
	21		
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26	1 615 444	568 315
Leasingskulder		368	6 631
Uppskjuten skatteskuld	27	164 852	14 442
Summa långfristiga skulder		1 780 665	589 388
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26	437 443	935 567
Leasingskulder		6 347	1 945
Leverantörsskulder	21	27 601	31 049
Aktuell skatteskuld		5 507	14 837
Övriga kortfristiga skulder	28	54 152	12 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	27 672	44 776
Summa kortfristiga skulder		558 724	1 040 887
Summa skulder		2 339 388	1 630 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 454 051	2 435 580

ank=20250616;2025061700460

Penneo dokumentnyckel: V13X5-352MB-96OUT-ZYRIZ-DVHUT-924EA

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr				Balanserat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Valuta omräkning	Övr tillskjutet kapital	vinst inklusive årets resultat			
Ingående balans 2023-01-01	50	6 711	126 105	371 170	504 036	364 880	868 915
Årets resultat				-32 340	-32 340	-14 186	-46 526
Innehav utan bestämmande inflytande			-1 394		-1 394	1 394	0
Aktierelaterad incitamentsprogram			2 916		2 916		2 916
Summa totalresultat för året		0	1 522	-32 340	-30 818	-12 792	-43 610
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				153	153	-153	0
Utdelning				-20 000	-20 000		-20 000
Utgående balans 2023-12-31	50	6 711	127 628	318 982	453 371	351 935	805 306
Ingående balans 2024-01-01	50	6 711	127 628	318 982	453 371	351 935	805 306
Årets resultat				185 102	185 102	167 255	352 357
Innehav utan bestämmande inflytande		7 667			7 667	-7 667	0
Övrigt totalresultat för året		-16 039		-69	-16 108		-16 108
Summa totalresultat för året	0	-8 372	0	185 033	176 661	159 588	336 249
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					0	0	0
Utdelning				-26 892	-26 892		-26 892
Utgående balans 2024-12-31	50	-1 661	127 628	477 122	603 139	511 524	1 114 663

ank=20250616;2025061700461

Penneo dokumentnyckel: V13X5-352MB-96OUT-ZYRJT-DVHJT-924EA

Rapport över kassaflöden för koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		502 787	-31 992
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar		7 079	10 351
- Avsättningar		0	31
- Förvärv/försäljning dotterbolag		18 151	-9 909
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-578 603	-277 666
- Resultat från joint venture		-15 593	0
- Realisationsresultat vid försäljning av andelar		-1 803	15 345
- Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		49	2 888
- Försäljning inventarier		0	-110
Återläggning av bokförda finansiella kostnader		169 360	0
Erhållen ränta		-2 822	-1 750
Återläggning av bokförda finansiella intäkter		-16 464	0
Erlagd ränta		-146 438	0
Betald inkomstskatt		-19	0
		-64 316	-292 812
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av projektfastigheter		-139 793	-110 685
Ökning/minskning av rörelsefordringar		218 597	4 708
Ökning/minskning av rörelseskulder		-12 531	46 026
Summa förändring av rörelsekapital		66 273	-59 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		1 957	-352 763
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella tillgångar		-3 223	-21 777
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-498 536	-305 022
Ökning långfristiga finansiella placeringar		0	-9 984
Försäljning materiella tillgångar		0	150
Försäljning av förvaltningsfastigheter		23 091	0
Förändring fordran joint venture		6 000	0
Minskning långfristiga finansiella placeringar		4 813	52 599
Minskning långfristiga fordringar		6 000	23 000
Netto likviditetspåverkan på försäljning av andelar i dotterföretag		0	2 026
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-461 855	-259 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 104 435	452 995
Amortering av skuld		-565 047	-37 127
Amortering av leasingskuld		-5 567	-15 301
Aktierelaterade incitamentsprogram		0	2 916
Utdelning		-16 050	-15 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		517 771	387 983
Årets kassaflöde		57 873	-223 788
Likvida medel vid årets början		52 659	276 447
Likvida medel vid årets slut		110 532	52 659

ank=20250616;2025061700462

Penneo dokumentnyckel: V13X5-352MB-96OUT-ZYRZ-DVHUT-924EA

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 C/O Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB, S:t Eriksgatan 113 43, 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 21 maj 2025 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Einar Invest -koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations.

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

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

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

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

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden:

- Strukturen på resultaträkningen
- Införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM)
- Förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna.

Resultaträkningen kommer att delas i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

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.

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

(ii) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Rörelseförvärv

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

Tillgångsförvärv

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

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

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

Segmentsrapportering

För bolaget utgörs högste verkställande beslutsfattaren av VD då det främst är denne som är ansvarig för att fördela resurser och utvärdera resultat. Bedömningen av koncernens rörelsesegment ska baseras på den finansiella information som rapporteras till VD. Verksamheten delas upp i två olika rörelsesegment; färdiga projekt och pågående projekt & övrigt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledning följer upp driftresultatet 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 hänförs till lån och likvida medel redovisas i rapporten över totalresultat som finansiella intäkter eller kostnader. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelsevinster" respektive "Övriga rörelsekostnader" i rapporten över totalresultat.

(iii) Omräkning av utländska koncernföretag

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

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

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

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 Titantias sida.

Hysesintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräknning, 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 realiserar 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 saldonga genom nettobetalningar.

Leasing

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

Einar Janson 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. Leasingkulden inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

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

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

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingkulden och
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.

Leasingavgifter hänförliga till korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde avser i allt väsentligt kontorsutrustning.

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

Immateriella tillgångar

Programvaror

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

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

- Programvaror: 5 år

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

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

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

- Förbättringsutgifter på annans fastighet 20 år
- Inventarier 5 år

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

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

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden.

Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdoförändringar 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 för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

a) Nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

b) Nivå 2

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (det vill säga som prisnoteringar) eller indirekt (det vill säga härledda från prisnoteringar).

c) Nivå 3

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det instrument i nivå 3.

Samtliga verkligt värdevärderingar 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 värdenivåerna mellan räkenskapsåren.

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. För innevarande räkenskapsår genomfördes de externa värderingarna av 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 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 ca +/- 5 %.

Per 2024-12-31 har alla förvaltningsfastigheter 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 i sålda bolag) transaktioner har beaktats.

Pågående projekt

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 Forum Fastighetsekonomi AB) vid värdetidpunkten med tillägg för nedlagda kostnader
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick (vilket har bedömts av Forum Fastighetsekonomi AB) 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.

Beräkningen innehåller följande hierarkier:

- 1 = Planbesked (25%)
- 2 = Start-PM (50%)
- 3 = Planprogram (60%)
- 4 = Plansamråd (75%)
- 5 = Granskning (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.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument

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

a) Första redovisningstillfället

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

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

b) Finansiella tillgångar – Klassificering och värdering

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

c) Finansiella skulder – Klassificering och värdering

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

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

d) Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

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

e) Kvittning av finansiella instrument

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

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

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten övriga rörelsekostnader.

g) Kundfordringar

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

h) Likvida medel

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

i) Upplåning

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

j) Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktiekapital och låneutgifter**a) Aktiekapital**

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

b) Låneutgifter

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

Avsättningar

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

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

Varulager**(i) Projektfastigheter**

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

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

(ii) Färdigställda bostäder

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

(iii) Råvaror och förnödenheter

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Ersättningar till anställda**a) Kortfristiga ersättningar till anställda**

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

b) Pensionsförpliktelser

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

c) Incitamentsprogram

Bolaget införde under 2023 ett incitamentsprogram för bolagets nyckelpersoner som omfattade 3 400 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen/lösenpriset för nyteckning av B-aktier med teckningsoptionerna uppgick till 125 procent av referensaktiekursen. 3 000 000 av de utställda optionerna kan lösas in under 2026 och 400 000 av optionerna kan lösas in under 2027. Optionerna köptes till marknadspris och det finns inget belopp att periodisera. För ytterligare information se not 8.

(i) Resultat per aktie före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

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

(ii) Resultat per aktie efter utspädning

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

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

Utdelningar

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

Not 3 Finansiell riskhantering**Finansiella riskfaktorer**

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

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

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

a) Marknadsrisk

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

(b) Valutarisk

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

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

(c) Ränterisk

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

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

d) Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått en hög kreditrating accepteras. Koncernen har inte några avtalstillgångar. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella 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 likviditetshandling att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Överskottslikviditet får inte bindas längre än sex månader med reservation om att inte mer än 50 procent av överskottet får bindas upp mer än tre månader. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive outnyttjade kreditfaciliteter) och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Analyserna utförs normalt av de rörelsedrivande företagen med beaktande av de riktlinjer och begränsningar som koncernledningen upprättat. Begränsningarna varierar mellan olika regioner då hänsyn tas till likviditeten på olika marknader.

(f) Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter i att refinansiera bolaget, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Såväl storleken som tidpunkten för koncernens potentiella framtida kapitalbehov beror på koncernen framtida åtaganden. Det finns risk att erforderlig finansiering av verksamheten inte finns tillgänglig i rätt tid och till rimlig kostnad men koncernens mål är att ha en diversifierad portfölj med finansieringskällor och upprätthålla utmärkta bankrelationer samt säkerställa tillgång till engagerade kreditfaciliteter. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

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

Skuldförfallostruktur

Per 31 december 2023	Mellan 3					Summa avtals- enliga kassa- flöden	Redovisat värde
	Mindre än 3 månader	månader -1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-5 år	Mer än 5 år		
Räntebärande skulder	935 199	369	-			935 568	935 568
Leasingskulder	1 155	3 318	4 103			8 576	8 576
Leverantörsskulder	31 049					31 049	31 049
Övriga kortfristiga skulder	8 212	4 500				12 712	12 712
Upplupna kostnader	44 776					44 776	44 776
Summa	1 020 391	8 187	4 103	-	-	1 032 681	1 032 681

Per 31 december 2024	Mellan 3					Summa avtals- enliga kassa- flöden	Redovisat värde
	Mindre än 3 månader	månader -1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-5 år	Mer än 5 år		
Räntebärande skulder	437 075	369	917 055	728 400		2 082 899	2 082 899
Leasingskulder	1 418	4 237	798	294	-	6 747	6 747
Leverantörsskulder	27 601					27 601	27 601
Övriga kortfristiga skulder	43 310	10 842				54 152	54 152
Upplupna kostnader	27 673					27 673	27 673
Summa	537 077	15 448	917 853	728 694	-	2 199 072	2 199 072

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, återbeta kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

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

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

	2024-12-31	2023-12-31
Totalt eget kapital	1 114 663	805 306
Totala tillgångar	3 454 051	2 435 580
Soliditet	32,27%	33,06%

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 16 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	2024	2023
Hysesintäkter ¹	71 204	35 527
Försäljning bostadsrätter ²	0	0
Försäljning äganderätter ²	0	0
Uthyrning byggnadsmaterial ²	0	15 665
Övrigt ²	2 392	13 493
Total nettoomsättning	73 596	64 685

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

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

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

Not 6 Entreprenadkostnader

	2024	2023
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	389 458	401 165
Entreprenadkostnader bostadsrätter	17 557	26 557
Summa entreprenadkostnader	407 015	427 722

Not 7 Ersättning till revisorerna

KPMG	2024	2023
– Revisionsuppdraget	2 373	1 396
– Övriga tjänster	0	0
Summa	2 373	1 396
Lundin Redovisningsbyrå KB	2024	2023
– Revisionsuppdraget	8	110
Summa	8	110

Not 8 Ersättningar till anställda, m.m.

	2024	2023
Löner och andra ersättningar	9 909	10 380
Sociala avgifter	3 377	3 297
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 634	1 357
Summa ersättningar till anställda	14 920	15 034

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024		2023	
	Löner och andra ersättningar	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar	Pensionskostnader
Styrelseledamöter och verkställande direktör samt andra ledande befattningshavare	2 870	451	2 899	689
Övriga anställda	7 040	1 183	7 481	668
Koncernen totalt	9 910	1 634	10 380	1 357

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2024		2023	
	Medeltal anställda	Varav män	Medeltal anställda	Varav män
Medeltal anställda				
Sverige	12	8	27	22
Koncernen totalt	12	8	27	22

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

	2024		2023	
	Medeltal anställda	Varav män	Medeltal anställda	Varav män
Styrelseledamöter	2	1	2	1
VD och andra ledande befattningshavare	2	2	2	2
Koncernen totalt	4	3	4	3

Ersättningar och övriga förmåner 2024

	Grundlön/styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensionskostnad	Konsult-arvode	Summa
Styrelseledamot – Gunilla Öhman	250						250
Styrelseledamot – Knut Pousette	450						450
VD – Einar Janson	1235		7		78		1320
Andra ledande befattningshavare (1 person)	1091		7		373		1471
Summa	3 026	0	14	0	451	0	3 491

Ersättningar och övriga förmåner 2023

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

Optionsprogram

Utstående optionsprogram	Antal optioner	Mot- svarande antal aktier	Andel av totalt antal aktier, % Lösenkurs	Lösenperiod
LTIP 2023 2023/2026:1	3 000 000	3 000 000	4,2	6,4 15 maj--31 aug 2026
LTIP 2023 2023/2027:1	400 000	400 000	0,6	6,4 15 maj--31 aug 2027

Avgångsvederlag

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

Antal utstående optioner per 1 januari 2024 4 559 985

Årets förändring -1 159 985

Antal utstående optioner per 31 december 2024 3 400 000

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

Not 9 Finansiella intäkter

	2024	2023
Ränteintäkter obligationslån	0	3 597
Övriga ränteintäkter	3 672	4 444
Resultat från övriga fordringar som är anläggningstillgångar	1 169	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	-49	0
Tidigare avyttrade verksamhet i utländskt valuta	16 039	0
Summa finansiella intäkter	20 831	8 041

Not 10 Finansiella kostnader

	2024	2023
Övriga räntekostnader	145 350	87 584
Övriga finansiella kostnader	24 016	13 777
Resultat från övriga fordringar som är anläggningstillgångar	0	2 888
Resultat från försäljningar av övriga finansiella tillgångar	0	15 345
Summa finansiella kostnader	169 366	119 594

Not 11 Inkomstskatt

	2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-19	16
Uppskjuten skatt	-150 410	-14 549
Summa skatt	-150 429	-14 533

Resultat före skatt	502 787	-31 992
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 (20,6 %)	-103 574	6 590
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-37 876	-22 676
Ej skattepliktiga intäkter	6 624	0
Temporära skillnader avseende fastigheter	5 693	0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-13	-5
Skattemässiga justeringar	257	-257
Skatt hänförlig till tidigare år	44	0
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott	0	1 512
Förändring ej bokfört underskottsavdrag	-22 326	0
Underskottsavdrag som nyttjas	741	303
Inkomstskatt	-150 429	-14 533

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

Not 12 Resultat per aktie

	2024	2023
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	3 702	-647
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	185 102	-32 340
Antal		
Vägd genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	50 000	50 000

Not 13 Investeringar i dotterföretag

Namn	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	2024 Andel	2023 Andel
Direktägda av moderbolaget				
Einar Jansons Förlag AB	559226-3064	Sverige	100%	100%
Titania Holding AB (publ)	556887-4274	Sverige	52,20%	52,20%
Indirekt ägda dotterbolag under Titania Holding AB (publ)				
Bostadsrättsföreningen Highway	769641-8024	Sverige	100%	100%
Bostadsrättsföreningen Loopen	769641-5632	Sverige	100%	100%
Bostadsrättsföreningen Sambygget	769641-5962	Sverige	100%	100%
Bostadsrättsföreningen Oxel	769642-4832	Sverige	100%	0%
Bostadsrättsföreningen Rogaland	769642-4618	Sverige	100%	0%
Bostadsrättsföreningen Tallslingan	769640-6185	Sverige	100%	100%
Halunde Gård AB	559058-2903	Sverige	100%	100%
Kvarter 12 AB	559377-5975	Sverige	100%	100%
MFH Bygg AB	556943-7196	Sverige	100%	100%
MFH Bygg Projekt Sverige AB	559422-5376	Sverige	100%	100%
New Module Production Sweden AB	559210-4169	Sverige	100%	100%
NYA POOSTG AB	559361-6906	Sverige	100%	100%
Prästgården Stockholm AB	559104-1024	Sverige	100%	100%
Tallslingan AB	559137-9259	Sverige	100%	100%
Tingseken Ekonomisk förening	769632-0758	Sverige	100%	100%
Titania AB	556687-5083	Sverige	100%	100%
Titania Barkarby AB	559377-5934	Sverige	100%	100%

Titania Botvidskvarteten AB	559317-1068	Sverige	100%	100%
Titania Factory Holding AB	559422-0872	Sverige	100%	100%
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Sverige	100%	100%
Titania Fastighetsholding 2 AB	559420-5170	Sverige	100%	100%
Titania Fastighetsholding 3 AB	559434-5166	Sverige	100%	100%
Titania Fält AB	559095-8079	Sverige	100%	100%
Titania Förvaltning 1 AB	559426-7121	Sverige	100%	100%
Titania Förvaltning 2 AB	559426-7097	Sverige	100%	100%
Titania Förvaltning Holding AB	559426-7113	Sverige	100%	100%
Titania garage KV 12 AB	559427-1727	Sverige	100%	100%
Titania Garage Nya Postgatan AB	559375-8203	Sverige	100%	100%
Titania Hallunda Gård AB	559058-7399	Sverige	100%	100%
Titania Hallängen AB	559412-9859	Sverige	100%	100%
Titania Herräng AB	559371-7100	Sverige	100%	100%
Titania Huddinge Centrum AB	559494-0586	Sverige	100%	-
Titania Skytteholm AB	559269-3625	Sverige	100%	100 %
Titania Kommersiellt KV 12 AB	559427-2303	Sverige	100%	100%
Titania NYA postgatan AB	559361-6898	Sverige	100%	100%
Titania Parkering AB	559434-5141	Sverige	100%	100%
Titania Pgård Vallentuna AB	559346-0339	Sverige	100%	100%
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Sverige	100%	100%
Titania Prästgården AB	559104-0992	Sverige	100%	100%
Titania Samhällsfastigheter AB	559426-7105	Sverige	100%	100%
Titania Tallslingan AB	559137-9267	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Fastigheter 1 AB	559220-0561	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Fastigheter 2 AB	559220-0579	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Holding AB	559211-9894	Sverige	100%	100%
Titania Tingstorget AB	559026-9899	Sverige	100%	100%
Titania Ösmo AB	559420-5048	Sverige	100%	100%
Täby Boulevard Ekonomisk förening	769634-4766	Sverige	100%	100%
Vallentuna Rickeby AB	559643-0852	Sverige	50%	100%
Villa Kvadrat AB	559366-4617	Sverige	100%	100%

Not 14 Immateriella anläggningstillgångar

	Patent	Goodwill	Program- varor	Summa
Räkenskapsåret 2023				
Ingående redovisat värde	0	0	731	731
Årets anskaffningar	1 467	11 901	618	13 986
Årets avskrivningar	-269	0	-430	-699
Utgående redovisat värde	1 198	11 901	920	14 019
				0
Räkenskapsåret 2024				
				0
Ingående redovisat värde	1 198	11 901	920	14 019
Årets avskrivningar	-293	0	-430	-723
Redovisat värde	905	11 901	490	13 296

Av de immateriella anläggningstillgångarna avser 11 901 tkr (13 594) förvärvade tillgångar och 1 395 tkr (425) upparbetade tillgångar

Not 15 Förvaltningsfastigheter

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

	2024	2023
Ingående balans per 1 januari	1 974 050	1 212 416
Inköp Byggrätter	528 538	313 859
Försäljning Byggrätter	-63 708	0
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet Färdiga bostäder	22 174	113 276
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet Byggrätter	556 429	164 390
Överfört till/från projektfastigheter Byggrätter	-32 125	170 109
Utgående balans per 31 december	2 985 357	1 974 050

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Realiserade värdeförändringar Byggrätter	-17 514	0
Orealiserade värdeförändringar Färdiga bostäder	22 174	113 276
Orealiserade värdeförändringar Byggrätter	556 429	164 390
	561 088	277 666

Avtalsenliga förpliktelser

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

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Hysesintäkter	71 204	35 527
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererarhyresintäkter	-15 149	-9 176
Förändring i verkligt värde	561 088	277 666

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

Framtida avtalade odiskonterade hyresintäkter

	2024	2023
Inom 1 år	121 277	59 050
Mellan 1 och 2 år	4984	0
Mellan 2 och 3 år	3251	0
Mellan 3 och 4 år	3251	0
Mellan 4 och 5 år	2303	0
Mer än 5 år	2303	0
Summa	137 368	59 050

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

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	Min	Max
Långsiktig vakans bostäder(%)	0,00	4,00
Långsiktig vakans lokaler (%)	0,00	1,00
Bedömd marknadshyra (kr/kvm)	1 400,00	3 200,00
		2,00
Inflationsantagande (%)	1,00 år 2025	följande år

Verkligt värde

Beskrivning	2024-12-31	2023-12-31
Färdiga bostäder	1 595 000	1 518 000
Kommersiella fastigheter	_*	_*
Byggrätter	766 478	276 870
Projektvinster	623 879	179 180
Förvaltningsfastigheter	2 985 357	1 974 050

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

Känslighetsanalys

Analysfaktor	Värdepåverkan (tkr)	
	Förändring	Färdiga bostäder
Vakansgrad	Bostäder 2 %	-55 758
	Lokaler 5 %	-9 330
Hyra	Bostäder +5 %	+129 164
	Lokaler +5 %	+7 519
Drift- och underhållskostnader	+5 %	+9 164
	-5 %	1 523 674
Direktavkastningskrav	+0,5 %	-136 192
	-0,5 %	172 770
Diskonteringsränta	+0,5 %	-137 214
	-0,5 %	148 288

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

Analysfaktor	Marknadsvärde (tkr)	
	Förändring	Byggrätter
Marknadsvärde	+5 %	2 303 700
	-5 %	2 084 300

Not 16 Materiella anläggningstillgångar

	Byggnad och mark	Pågående nyanläggningar	Inventarier	Summa
Räkenskapsåret 2023				
Ingående redovisat värde	0	15 040	5 434	20 474
Årets anskaffningar	0	8 489	2 372	10 861
Avyttringar och utrangeringar	0	-21 976	-3 336	-25 312
Årets avskrivningar	0	0	-3 014	-3 014
Utgående redovisat värde	0	1 553	1 456	3 009
Räkenskapsåret 2024				
Ingående redovisat värde	0	1 553	1 456	3 009
Årets anskaffningar	2 490	0	733	3 223
Avyttringar och utrangeringar	0	-1 553	0	-1 553
Årets avskrivningar	0	0	-1 109	-1 109
Utgående redovisat värde	2 490	0	1 080	3 570

Not 17 Nyttjanderättstillgångar

	Lokaler
Räkenskapsåret 2023	
Ingående redovisat värde	23 736
Årets anskaffningar	1 254
Avyttringar och utranteringar	-9 943
Årets avskrivningar	-6 561
Utgående redovisat värde	8 486
Per 31 december 2023	
Anskaffningsvärde	24 990
Akkumulerade avskrivningar	-16 504
Redovisat värde	8 486
Räkenskapsåret 2024	
Ingående redovisat värde	8 486
Årets anskaffningar	3 707
Årets avskrivningar	-5 246
Utgående redovisat värde	6 947
Per 31 december 2024	
Anskaffningsvärde	28 697
Akkumulerade avskrivningar	-21 751
Redovisat värde	6 946

Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader) med 293 tkr (674).

Variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingsskulder uppgår till 687 tkr. 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 -5 567 tkr (-15 301). Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 tkr (0).

Not 18 Andelar i joint venture

Koncernen äger 50 procent av Vallenfast Rickeby AB (org.nr. 559343-0852). Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50 procent av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom rörelseresultatet i koncernen. Det samägda bolaget är inte väsentligt för koncernens finansiella resultat.

Resultat i joint venture

Vallenfast Rickeby AB	2024	2023
Resultat före skatt	39 755	0
Skatt	-8 568	0
Resultat efter skatt	31 187	0
Sammandrag av balansräkning		
	2024	2023
Anläggningstillgångar	129 452	0
Omsättningstillgångar	9 871	0
Summa tillgångar	139 323	0
Eget kapital	51 113	0
Räntebärande skulder	79 641	0
Uppskjuten skatteskuld	8 568	0
Summa eget kapital & skulder	139 322	0

Andelar i joint venture	2024	2023
Ingående redovisat värde	0	0
Lämnade aktieägartillskott	5 174	0
Omklassificering	4 789	0
Resultatandel	15 593	0
Utgående redovisat värde	25 557	0

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	20 962	39 627
Inköp	0	9 985
Försäljning	-4 699	-28 650
Utgående anskaffningsvärde	16 263	20 962
Ingående nedskrivningar	-2 888	0
Årets nedskrivningar	-49	-2 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 937	-2 888
Utgående balans per 31 december	13 325	18 074

Not 20 Övriga långfristiga fordringar

	2024	2023
Ingående balans per 1 januari	74 600	101 528
Tillkommande fordringar	24 736	25 132
Avgående fordringar	-62 685	-52 060
Utgående balans per 31 december	36 651	74 600

Not 21 Finansiella instrument per kategori

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2024	2023
Övriga långfristiga fordringar	36 651	74 600
Kundfordringar	2 598	2 565
Övriga fordringar	48 758	225 909
Upplupna intäkter	5 407	15 539
Likvida medel	110 532	52 659
Summa	203 946	371 272

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2024	2023
Räntebärande skulder	1 302 401	930 895
Obligation	750 487	572 987
Leverantörsskulder	27 601	31 049
Övriga kortfristiga skulder	54 152	12 713
Upplupna kostnader	27 673	44 776
Summa	2 162 314	1 592 420

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 leasingkulder vilka redovisas och värderas enligt IFRS 16 (se not 17).

Not 22 Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	2024	2023
Ingående balans per 1 januari	46 384	106 096
Inköp	116 328	110 397
Överfört till/från projektfastigheter	32 125	-170 109
Utgående balans per 31 december	194 837	46 384

Not 23 Kundfordringar

	2024	2023
Kundfordringar	3 470	2 965
Osäkra kundfordringar	-872	-400
Kundfordringar - netto	2 598	2 565

Förfallostruktur

Ej förfallna	1 841	1 320
1-30 dagar	70	0
31-60 dagar	188	62
60-90 dagar	123	97
91-180 dagar	220	304
>180 dagar	157	783
Summa	2 598	2 566

Det verkliga värdet på kundfordringarna motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Inga kundfordringar har ställts som säkerhet för någon skuld.

Not 24 Övriga fordringar

	2024	2023
Fordran obligation, ej utbetald del	0	202 767
Momsfordran	101	3 479
Skattekonto	6 250	343
Övriga fordringar	42 408	19 320
Summa	48 758	225 909

Not 25 Aktiekapital

	Antal aktier	Aktiekapital (tkr)
Per 31 december 2023	1 000	50
Per 31 december 2024	1 000	50

Aktiekapitalet består per den 31 december 2024 av 50 000 stamaktier med kvotvärdet 50 kr. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Not 26 Upplåning

	2024	2023
Skulder till kreditinstitut	1 249 028	930 895
Obligation	750 487	572 987
Övriga räntebärande skulder	53 373	0
Summa upplåning	2 052 888	1 503 882

Skulder till kreditinstitut avser fastighetslån och byggnadskreditiv. Se även not 30 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser samt not 3 - Finansiell riskhantering. Koncernens upplåning är i svenska kronor.

Koncernen uppfyller samtliga lånevillkor för samtliga rapportperioder. Obligationen förfaller inom 3 år och löper på en ränta om Stibor 90 + 8,5 % respektive Stibor 90 + 7,8 %.

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"
Lån till kreditinstitut	+/-2 %	24 981	19 835
Övriga räntebärande skulder	+/-2 %	16 077	12 765

Not 27 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.

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 2023	125 309	-110 798	-69	-	14 442
Redovisat i rapport över totalresultat	129 428	20 865	117	0	150 410
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar					0
Per 31 december 2024	254 737	-89 933	48	0	164 852

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

Not 28 Övriga kortfristiga skulder

	2024	2023
Skuld till aktieägare	10 842	4 500
Moms	40 857	6 790
Övriga poster	2 453	1 423
Summa	54 152	12 713

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Förskottsbetalda hyror	6 339	5 110
Upplupna semesterlöner	1 689	3 071
Upplupna löner	15	0
Upplupna sociala avgifter	531	965
Upplupna räntekostnader	14 664	0
Övriga poster	4 434	35 630
Summa	27 673	44 776

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Företagsinteckningar	994 900	963 500
Vagnparksavtal	0	0
Andra ställda säkerheter	3 584	3 584
Summa	998 484	967 084

Koncernen har eventalförpliktelser härrörande från

Borgensåtagande	0	10 000
Summa	0	10 000

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, lokalhyra och management fees mellan bolagen inom koncernen. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 8.

Not 32 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2023-01-01	Kassa- inflöde	Kassa- utflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2023-12-31
Räntebärande skulder	461 563	481 408	-28 471	16 396	930 895
Obligation	394 167	214 394	-40 240	4 667	572 987
Leasingskulder	23 736	0	-15 301	141	8 576
Summa	879 466	695 802	-84 012	21 204	1 512 458

	2024-01-01	Kassa- inflöde	Kassa- utflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2024-12-31
Räntebärande skulder	930 895	658 411	-494 577	207 672	1 302 401
Obligation	572 987	446 024	-64 903	-203 622	750 486
Leasingskulder	8 576	0	-5 567	3 707	6 716
Summa	1 512 458	1 104 435	-565 047	7 757	2 059 603

Not 33 Segment

Koncernens Resultaträkning	2024-01-01--2024-12-31			2023-01-01--2023-12-31		
	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa
Nettoomsättning	71 204	2 392	73 596	35 527	29 158	64 685
Övriga rörelseintäkter	531	1 417	1 948	750	4 022	4 772
	71 735	3 809	75 544	36 277	33 180	69 457
Aktiverat arbete för egen räkning	0	472 798	472 798		276 676	276 676
Entreprenadkostnader	0	-407 015	-407 015	-	-427 722	-427 722
Fastighetskostnader	-15 149	0	-15 149	-9 176	0	-9 176
Råvaror och förnödenheter	0	-131	-131		-192	-192
Övriga externa kostnader	-3 226	-26 181	-29 407	-700	-63 695	-64 395
Personalkostnader	0	-14 921	-14 921		-32 402	-32 402
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	-7 079	-7 079	-	-10 351	-10 351
Rörelseresultat före värdeförändringar	53 360	21 280	74 640	26 401	-224 506	-198 104
Resultat från joint venture	0	15 593	15 593	0	0	0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	-17 514	-17 514	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	22 174	556 429	578 603	113 276	164 390	277 666
Rörelseresultat efter värdeförändringar	75 534	575 788	651 322	139 677	-60 116	79 562

Finansiella intäkter	257	20 574	20 831	20	8 021	8 040
Finansiella kostnader	-57 367	-112 000	-169 366	-44 452	-75 143	-119 594
Resultat före skatt	18 423	484 362	502 787	95 245	-127 238	-31 992

Koncernens Balansräkning	2024-01-01--2024-12-31			2023-01-01--2023-12-31		
	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa
Tillgångar						
Summa anläggningstillgångar	1 595 000	1 489 702	3 084 702	1 518 000	574 236	2 092 236
Summa omsättningstillgångar	8 949	360 399	369 349	101 612	241 731	343 344
Summa tillgångar	1 603 949	1 850 101	3 454 051	1 619 612	815 967	2 435 579
Summa långfristiga skulder	629 123	1 151 542	1 780 665	59 065	530 324	589 388
Summa kortfristiga skulder	374 480	184 243	558 724	871 831	169 056	1 040 887
Summa skulder	1 003 603	1 335 785	2 339 389	930 896	699 381	1 630 275

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

Not 34 Händelser efter rapportperiodens slut koncernen

- Titania tillträdde fastigheten Byggmästaren 2 i Solna kommun.
- Titania tecknade avtal om förvärv av del av Byggmästaren 4 i Solna kommun. Förvärvet är en viktig del i Titanias strategi att utöka sin projektvolym i Skytteholm, där företaget redan äger fastigheten Byggmästaren 2.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		87	208
Övriga rörelseintäkter		0	110
		87	318
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-131	-192
Övriga externa kostnader	36	-1 533	-1 132
Personalkostnader		-219	-53
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50	0
Rörelseresultat		-1 846	-1 059
Resultat från andelar i koncernföretag	37	134 079	-129 322
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som anläggningstillgångar		1 120	-2 888
Ränteintäkter och liknande poster		3 247	3 058
Räntekostnader och liknande poster		-6	-589
Summa resultat från finansiella poster		138 440	-129 741
Resultat efter finansiella poster		136 594	-130 800
Aktuell skatt	38	0	0
Årets resultat		136 594	-130 800

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

Rapport över finansiell ställning för moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	39	2 490	0
Inventarier	40	683	0
Pågående nyanläggningar	41	0	1 553
Summa materiella anläggningstillgångar		3 173	1 553
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	42	290 872	156 794
Andra långfristiga värdepappersinnehav	43	13 325	18 073
Andra långfristiga fordringar	44	0	31 414
Summa finansiella anläggningstillgångar		304 197	206 281
Summa anläggningstillgångartillgångar		307 370	207 834
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		149	0
Fordringar hos koncernföretag		61	0
Övriga fordringar		37 461	18 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 290	367
Summa kortfristiga fordringar		39 961	19 051
Kassa och bank	45	79	10 608
Summa omsättningstillgångar		40 040	29 659
SUMMA TILLGÅNGAR		347 410	237 493

Rapport över finansiell ställning för moderbolaget, forts

Belopp i tkr	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	46	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		198 488	356 181
Årets resultat		136 594	-130 800
Summa fritt eget kapital		335 081	225 381
Summa eget kapital		335 131	225 431
Skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		87	149
Skulder till koncernföretag		331	331
Övriga kortfristiga skulder		11 672	11 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189	380
Summa kortfristiga skulder		12 279	12 062
Summa eget kapital och skulder		347 410	237 493

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	50	356 181	-130 800	225 431
Disposition resultat föregående år		-130 800	130 800	0
Utdelning		-26 892		-26 892
Årets resultat och tillika totalresultat			136 594	136 594
Utgående balans 2024-12-31	50	198 488	136 594	335 132

ank=20250616:2025061700488

Penneo dokumenttryckel: V13X5-352MB-96OUT-ZYRIZ-DVHUT-924EA

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		136 594	-130 800
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster			
-Avskrivningar		50	0
-Realisationsresultat vid försäljning av andelar		-1 803	15 345
-Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		49	2 888
-Värdeförändring verkligt värde		-134 078	113 977
-Försäljning inventarier		0	-110
Erhållen ränta		-3 247	-1 750
Erlagd ränta			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-2 435	-450
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		10 994	2 804
Förändring kortfristiga rörelseskulder		-10 567	-234
Summa förändring av rörelsekapital		427	2 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 008	2 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 223	-8 489
Försäljning materiella tillgångar		0	150
Ökning långfristiga placeringar		0	-9 984
Minskning långfristiga placeringar		4 813	23 554
Ökning långfristiga fordringar		0	23 000
Återbetalning av lån från utomstående		6 000	0
Årets lämnade lån till koncernföretag		-61	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7 529	28 231
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		0	-25 475
Utdelning		-16 050	-15 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 050	-40 975
Året kassaflöde		-10 529	-10 624
Kassa och bank vid årets början	45	10 608	21 232
Kassa och bank vid årets slut		79	10 608

ank=20250616;2025061700489

Penneo dokumentnyckel: V13X5-352MB-96OUT-ZYRIZ-DVHUT-924EA

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 förutom vad beträffar andelar i koncernföretag som har värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

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

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

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

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

Hierarki för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

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

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

Uppställningsformer

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

Aktieägartillskott

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

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 leasingkulder 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 moderbolaget. 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.

Not 36 Ersättning till revisorerna

	2024	2023
KPMG		
- Revisionsuppdraget	120	130
Summa	120	130

Not 37 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Försäljning av övriga värdepappersinnehav	0	-15 408
Utdelning	0	63
Värdet förändring verkligt värde	134 079	-113 977
Summa finansiella intäkter	134 079	-129 322

Not 38 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Summa aktuell skatt	0	0

Summa redovisad skatt

0	0
----------	----------

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

	2024	2023
Resultat före skatt	136 594	-130 800
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6 %)	-28 138	26 945
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-481	-26 991
Ej skattepliktiga intäkter	27 620	0
Skattemässiga justeringar	257	-257
Underskottsavdrag som nyttjas	741	303
Summa redovisad skatt	0	0

Not 39 Byggnad och mark

	2024	2023
Årets anskaffning	2 490	0
Utgående anskaffningsvärde	2 490	0
Utgående redovisat värde	2 490	0

Not 40 Inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	0	50
Årets anskaffning	733	0
Avyttring	0	-50
Utgående anskaffningsvärde	733	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-10
Avskrivning	-50	0
Avyttring	0	10
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50	0
Utgående redovisat värde	683	0

Not 41 Pågående nyanläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	1 553	15 040
Årets anskaffning	0	8 489
Avyttring	-1 553	-21 976
Utgående anskaffningsvärde	0	1 553

Not 42 Andelar i koncernföretag

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

Namn	Org.nr	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal aktier	Röstandel	Bokfört	Bokfört
					värde 2024-12-31	värde 2023-12-31
Titania Holding AB (publ)	556887-4274	Stockholm, Sverige	37 284 913	69,20%	290 822	156 744
Einar Jansons Förlag AB	559226-3064	Stockholm, Sverige	50 000	100%	50	50
Summa					290 872	156 794

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	157 343	271 320
Värdeförändring	134 079	-113 977
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	291 422	157 343
Ingående nedskrivningar	-550	-550
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-550	-550
Utgående redovisat värde	290 872	156 794

Not 43 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024	2023
Aktier i noterade företag	13 325	14 489
Andelar i bostadsrättsförening	0	3 584
Summa	13 325	18 073
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	20 961	39 627
Inköp	0	9 984
Försäljning	-4 699	-28 650
Utgående anskaffningsvärde	16 262	20 961

Ingående nedskrivningar	-2 888	0
Årets nedskrivning	-49	-2 888
Utgående nedskrivningar	-2 937	-2 888
Utgående redovisat värde	13 325	18 073

Not 44 Andra långfristiga fordringar

	2024	2023
Ingående balans per 1 januari	31 414	53 207
Tillkommande fordringar	1 271	1 207
Avgående fordringar	-32 685	-23 000
Utgående balans per 31 december	0	31 414

Not 45 Kassa och bank

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår följande:

	2024	2023
Banktillgodohavanden	79	10 608
Summa	79	10 608

Not 46 Aktiekapital

Se koncernens not 25 för information om moderbolagets aktiekapital.

Not 47 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel SEK

Balanserat resultat	198 488 081
Årets resultat	136 593 512
	335 081 593
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
i ny räkning överförs	335 081 593
	335 081 593

Not 48 Ställda säkerheter

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Andra ställda säkerheter	0	3 584
Summa	0	3 584

Not 49 Händelser efter rapportperiodens slut moderbolaget

Inga väsentliga händelser i moderbolaget har ägt rum efter rapportperioden.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2025-05-21 för fastställelse.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Einar Janson
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Mats Einar Janson

VD

Serienummer: 0de70ade08340b[...]3fe3b094f044c

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-05-21 12:42:40 UTC



FREDRIK SJÖLANDER

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-05-21 12:47:34 UTC



ank=20250616;2025061700495

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beraknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Einar Janson Invest AB för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder 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 Redovisningsstandarder 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företaget eller affärsheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende



koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Einar Janson Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

FREDRIK SJÖLANDER

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-05-21 12:46:13 UTC



ank=20250616;2025061700498

Penneo dokumentnyckel: 9K137-DHJKA-2ZRMR-NJ5K8-CP2EI-KN4NS

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.