

Einar Janson Invest AB
Org.nr 556845-3574
ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING
FÖR
RÄKENSKAPSÅRET 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Einar Janson Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-07-05



Einar Janson

2023071009586
2023071009586

Einar Janson Invest AB

Org.nr 556845-3574

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2022

Förvaltningsberättelse

Information om företaget

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

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

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

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

Dotterbolaget Titania Projektutveckling AB är det koncernbolag som utvecklar byggrätter från tidigt skede av en projektidé 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 2022

Koncernen har under 2022 fortsatt med projekt inom nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter i olika skeden. Arbetet har innefattat projektledning i pågående projekt, projektering och utredningar i detaljplaneskedet.

Under det fjärde kvartalet har detaljplanen för koncernens projekt i Hallunda gård skickats ut för granskning. Hela detaljplanen omfattar ett område på cirka 20 hektar där koncernen är ensam byggaktör.

Under det tredje kvartalet sålde koncernen via dotterbolag företagets fastighet i Malibu i USA för 14,1 miljoner USD motsvarande drygt 143 miljoner SEK. Koncernens kostnader för projektet, före mäklararvoden och lokala skatter, var cirka 80 miljoner SEK.

Under det andra kvartalet erhöll Titania, efter godkännande från innehavarna av koncernens obligation, utbetalning av den likvid som tidigare fanns låst på ett pantsatt bankkonto. Koncernen har tack vare detta stärkt sin kassa med 136 mkr. Koncernen vann en markanvisning med laga kraft-vunnen detaljplan i Sigtuna kommun om drygt 7 000 kvm ljus BTA. Markanvisningsområdet ligger invid Märsta centrum och pendeltågsstationen. Projektet består av cirka 91 lägenheter i varierande storlekar och ett parkeringsgarage. Koncernen tillträdde den andra och sista delen av projektet Täby Boulevard som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage. Produktion av bostäderna pågår.

Koncernen tecknade avtal om förvärv av fastigheten Vallentuna Prästgård 1:174 som ligger i Vallentuna centrum, cirka 100 meter från Roslagsbanans station. På fastigheten uppförs för närvarande en byggnad som kommer bestå av 1 269 kvm BOA smålägenheter samt garage i bottenplan. Koncernen driver tillsammans med Vallentuna kommun en detaljplan invid Vallentuna centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 60 hyreslägenheter i flerbostadshus. Vallentuna kommunstyrelsens plan- och miljöutskott beslutade den 3 maj att sända ut detaljplanen på granskning.

Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun antog detaljplanen för koncernens projekt i Prästviken. Koncernens projekt i Husby omfattande 200 bostäder gick ut på samråd. Koncernens projekt i Högsåtra, Lidingö gick ut på samråd.

Under det första kvartalet tillträdde koncernen den första delen av projektet Täby Boulevard samt erhöll bygglov och byggstartade projektet som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage. Koncernen utsåg Lago Kapital som likviditetsgarant. Syftet med likviditetsgarantin är att förbättra likviditeten i aktien och minska skillnaden mellan köp- och säljkurs under pågående handel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Mark- och miljödomstolen upphävde beslut att anta detaljplan för Prästviken.

Koncernen tillträdde detaljplanlagd mark för drygt 200 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Marken förvärvades av Stockholm stad och projektet är planerat att slutföras under 2025.

Koncernen förvärvade bostadsmodulproducenten och fastighetsutvecklaren New Living (fd. Junior Living). Förvärvet omfattar hela verksamheten och innefattar totalt tre bolag.

Koncernen har via bolagsförvärv tillträtt kassaflödesfastigheten Hallängen 5 som ligger i Ösmos centrala del i Nynäshamns kommun.

Koncernen har tillsammans med Vallentuna kommun drivit detaljplanen "Del 2 av Rickebyhöjd" invid Vallentuna centrum omfattande 76 st bostäder i flerbostadshus. Vallentuna kommunfullmäktige beslutade den 27 mars att anta planen.

Detaljplan avseende en samhällsfastighet på Lidingö om cirka 5 500 kvm BTA gick ut på granskning.

Koncernen tecknade lån i linje med Swedbanks ramverk för hållbar upplåning och finansiering. Lånet avser Fastigheten Byamannen 2 vid området Tingstorget, som ägs av koncernen och finansieras via lån från Swedbank. Det nya avtalet innebär en villkorsmässig uppgradering av det befintliga lånet på fastigheten, ingen ökning av skuldsättningen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ser möjlighet till expansion genom produktion av bostäder och samhällsfastigheter som till största del planeras att behållas i eget ägande. Även om fastighetspriserna skulle sjunka de närmaste åren, till exempel som följd av successiva räntehöjningar eller lagändringar avseende beskattning så pekar prognoser gällande långsiktiga demografiska trender på att efterfrågan på fastigheter i Stockholm kommer att vara fortsatt stark. Mycket tack vare dagens relativt låga takt i byggande och få aktörer på marknaden. Koncernen är heller inte låst till att bygga bostäder med en viss upplåtelseform utan har i sina bostadsprojekt möjlighet att välja mellan hyresrätter och bostadsrätter. Detta är en styrka som minimerar risker och ökar 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 4 000 byggrätter i olika skeden av detaljplane- eller bygglovsprocessen.

Verksamheten

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

Hållbarhetsupplysningar

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

Diskriminering. Branschen som koncernen verkade i 2022 är fortfarande i hög grad mansdominerad vilket medför en risk för diskriminering av personer av avvikande kön. Koncernen har sedan många år haft en absolut nolltolerans mot all form av diskriminering.

Utsläpp. Det är en stor utmaning att producera byggnader med lag klimatpåverkan och energianvändning samtidigt som även cirkulär resursanvändning, föroreningar, vattenanvändning, biologisk mångfald måste hanteras. Som långsiktigt mål ska 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. Vi måste därför, både av miljömässiga och kostnadsmissiga skäl, se till så att hanteringen av det avfall vår verksamhet genererar sker på ett professionellt och effektivt sätt. Koncernen har upphört med byggproduktionsverksamhet med egen personal, vilket medför att avfallshantering framgent kommer att skötas av de uppdragstagare 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 vi sysslar med stora inköp av material, produkter och tjänster och försäljning av högt eftertraktade bostäder. Koncernens uppförandekod inkluderar riktlinjer för affäretik. Koncernens personal informeras utbildas löpande.

Finansiella riskfaktorer

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

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

Marknadsrisk

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

Valutarisk

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

Ränterisk

Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta hos banker och eventuella obligationslån. Vid utgången av 2022 har koncernens inga lån som löper med fast ränta. All upplåning 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 koncernens kundfordringar är små eftersom vår affärsidé är att bygga fastigheter som vi till största del själva behåller. Individuella risklimiten hos koncernens kunder fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

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

Likviditetsrisk

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Överskottslikviditet undviks i den mån det går genom god planering. VD följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive 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. Koncernens mål är dock att ha en diversifierad portfölj med finansieringskällor och upprätthålla utmärkta bankrelationer samt säkerställa tillgång till engagerade kreditfaciliteter. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Finansiella instrument

Koncernen har inga finansiella instrument som redovisas till verkligt värde för något av räkenskapsåren som omfattas av denna årsredovisning. Alla finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde eller upplupet anskaffningsvärde.

Hantering av kapital

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

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

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

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Not 14 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	208 265	173 401	70 197	131 472	504 331
Resultat efter finansiella poster	-179 601	143 711	88 677	122 227	32 511
Balansomslutning	1 803 266	1 879 969	1 129 268	1 057 925	1 111 527
Soliditet %	48,19	52,90	36,3	30,4	35,6

Moderbolaget tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 500	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-8 018	51 298	-1 152	-214	39 982
Balansomslutning	148 659	145 151	102 033	106 180	131 484
Soliditet %	81,9	89,5	77,0	75,1	60,8

Siffrorna för året 2018 är inte omräknade enligt IFRS.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel SEK	129 838 847
Årets resultat	-8 017 912
Summa	121 820 935

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	121 820 935
------------------------	-------------

Rapport över resultat för koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	5	208 265	173 401
Övriga rörelseintäkter		744	1 099
		209 009	174 500
Entreprenadkostnader	8	-272 609	-202 274
Fastighetskostnader		-5 743	-5 244
Övriga externa kostnader	6	-53 760	-59 303
Personalkostnader	7	-18 470	-23 315
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 149	-12 208
Aktiverat arbete för egen räkning		176 039	105 904
Rörelseresultat före värdoförändringar		25 317	-21 940
Realiserade värdoförändringar förvaltningsfastigheter	14	-	11 909
Orealiserade värdoförändringar förvaltningsfastigheter	14	-151 509	197 956
Rörelseresultat efter värdoförändringar		-126 192	187 925
Finansiella intäkter	9	2 588	53
Finansiella kostnader	10	-55 997	-44 267
Finansnetto		-53 409	-44 212
Resultat före skatt		-179 601	143 711
Aktuell skatt	11	-13 718	-43 303
Uppskjuten skatt	11	52 587	126
Årets resultat		-140 732	100 282
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-77 282	79 525
Innehav utan bestämmande inflytande		-63 450	20 757

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets resultat		-140 732	100 282
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		16 079	5 888
Övrigt totalresultat för året		16 079	5 888
Summa totalresultat för året		-124 653	106 170
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-68 892	82 587
Innehav utan bestämmande inflytande		-55 761	23 583

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	731	1 037
Förvaltningsfastigheter	14	1 212 416	1 013 198
Förbättringsutgifter på annans fastighet	16	-	-
Inventarier	16	5 433	7 939
Pågående nyanläggningar	16	15 040	-
Nyttjanderätter	17	23 736	31 268
Uppskjutna skattefordringar	26	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	39 627	18 820
Övriga långfristiga fordringar	19	101 528	44 931
Summa anläggningstillgångar		1 398 512	1 117 192
Omsättningstillgångar			
	20		
Projektfastigheter	21	106 096	96 493
Färdigställda bostäder		-	13 705
Råvaror och förnödenheter		-	56
Kundfordringar	22	5 840	6 739
Aktuell skattefordran		-	-
Övriga fordringar	23	12 377	225 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 993	3 481
Likvida medel		276 447	417 281
Summa omsättningstillgångar		404 754	762 777
SUMMA TILLGÅNGAR		1 803 266	1 879 969

Rapport över finansiell ställning för koncernen, forts.

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	24		
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		50	50
Reserver		6 711	-1 679
Övrigt tillskjutet kapital		126 105	126 105
Balanserat resultat inklusive årets resultat		371 169	448 151
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		504 035	572 627
Innehav utan bestämmande inflytande		364 880	421 960
Summa eget kapital		868 915	994 587
SKULDER	20		
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	824 479	736 183
Leasingskulder		17 811	25 877
Avsättningar	27	-	1 936
Uppskjuten skatteskuld	26	-	52 255
Summa långfristiga skulder		842 290	816 251
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	31 250	9 228
Leasingskulder		6 067	6 114
Avsättningar	27	-	-
Leverantörsskulder		16 427	21 914
Checkräkningskredit	25	-	-
Aktuell skatteskuld		561	269
Övriga kortfristiga skulder	28	6 355	16 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	31 402	14 772
Summa kortfristiga skulder		92 061	69 131
Summa skulder		934 351	885 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 803 266	1 879 969

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Valuta omräkning	Övr tillskjutet kap	Balanserat vinst inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	50	-4 743		345 348	340 655	69 229	409 884
Nyemission			422 137		422 137		422 137
Årets resultat				79 525	79 525	20 756	100 282
Innehav utan bestämmande inflytande		-2 824	-296 032		-298 856	298 856	-
Övrigt totalresultat för året		5 888			5 888		5 888
Summa totalresultat för året		3 064	126 105	79 525	208 694	319 612	528 306

Transaktioner med aktieägare i
deras egenskap av ägareTransaktioner med innehav utan
bestämmande inflytande

				23 278	23 278	33 119	56 397
Utgående balans per 31 december 2021	50	-1 679	126 105	448 151	572 627	421 960	994 587
Ingående balans per 1 januari 2022	50	-1 679	126 105	448 151	572 627	421 960	994 587
Årets resultat				-77 282	-77 262	-63 450	-140 712
Innehav utan bestämmande inflytande		-7 689		-	-7 689	7 689	-
Övrigt totalresultat för året		16 079			16 079		16 079
Summa totalresultat för året		8 390	126 105	-77 282	- 68 872	-55 761	-124 633

Transaktioner med aktieägare i
deras egenskap av ägareTransaktioner med innehav utan
bestämmande inflytande

				301	301	-1 319	-1 018
Utgående balans per 31 december 2022	50	6 711	126 105	371 170	504 035	364 880	868 915

Rapport över kassaflöden för koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter värdeförändringar		-126 192	187 923
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar		9 149	12 909
- Avsättningar		-1 936	-
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		151 509	-197 956
- Realisationsresultat vid försäljning av andelar		-497	1 435
- Ej realiserad valutaeffekt		16 278	6 102
Erhållen ränta		2 381	53
Erlagd ränta		-55 531	-44 339
Betald inkomstskatt		-13 094	2 216
		-17 933	-31 657
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av projektfastigheter		-10 325	-28 819
Ökning/minskning av rörelsefordringar		214 683	36 310
Ökning/minskning av rörelseskulder		668	-84 979
Summa förändring av rörelsekapital		205 026	-77 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		187 093	-109 145
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella tillgångar		-364 573	-25 735
Försäljning av förvaltningsfastighet		-	98 936
Ökning långfristiga finansiella placeringar		-24 856	-18 720
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	54 845
Förvärv av andelar i koncernföretag		-1 019	-
Minskning långfristiga finansiella placeringar		658	-1 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-38 575	-
Netto likviditetspåverkan på försäljning av andelar i dotterföretag		-	90
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-428 365	108 416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		115 924	218 084
Amortering av skuld		-10 226	-244 350
Amortering av leasingskuld		-5 258	-6 415
Nyemission		-	422 137
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		100 440	389 456
Årets kassaflöde		-140 832	388 727
Likvida medel vid årets början		417 281	28 554
Likvida medel vid årets slut		276 447	417 281

Not 1 Noter till koncernredovisningen

Allmän information

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

Koncernens och moderbolagets huvudriktning 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 25 maj 2023 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

(i) Grund för rapporternas upprättande

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värdering av förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

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

(ii) Nya och ändrade IFRS utgivna IASB

Nya och ändrade IFRS utgivna av IASB avseende räkenskapsår som inled 2022-01-01 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

(iii) Eventualförpliktelser

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

Koncernredovisning

(i) Dotterföretag

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

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

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

(ii) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad 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 fråndragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut. Transaktionskostnader läggs till och eventuell rabatt för uppskjuten skatt reducerar anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar. Vid första omvärderingstillfället redovisas rabatten för latent skatt i resultatet och vid försäljning av tillgången redovisas lämnad skatterabatt i rearesultatet. Villkorade köpeskillningar tas upp till det värde som sannolikt kommer att falla ut. Fram till dess att betalning utgår, redovisas den villkorade köpeskillingen som en finansiell skuld.

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

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

Segmentsrapportering

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

Omräkning av utländsk valuta**(i) Funktionell valuta och rapportvaluta**

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

(ii) Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i rapporten över totalresultat. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i rapporten över totalresultat som finansiella intäkter eller kostnader. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i postern "Övriga rörelsekostnader" respektive "Övriga rörelseintäkter" i rapporten över totalresultat.

(iii) Omräkning av utländska koncernföretag

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

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

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.

Hyresintäkterna 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 saldona genom nettobetalningar.

Leasing

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

Titania som leasetagare

Koncernens leasingavtal avser i allt väsentligt lokaler för kontor. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderättstillgångar och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen.

Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

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

Leasingskulderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

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

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

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

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

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

Optioner att förlänga och säga upp avtal

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

Immateriella tillgångar

Programvaror

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

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

- Programvaror: 5 år

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument

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

a) Första redovisningstillfället

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

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

b) Finansiella tillgångar – Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorin upplupet anskaffningsvärde förutom villkorade köpeskillningar som redovisas till verkligt värde över resultatet. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

c) Finansiella skulder – Klassificering och värdering**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**

Koncernens finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder består av räntebärande långfristiga- respektive kortfristiga skulder, övriga långfristiga skulder, checkräkningskredit, leverantörsskulder och upplupna kostnader.

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

d) Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller 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 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) 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.

j) Upplåning

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

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

k) Låneutgifter

Särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Kvalificerade tillgångar är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiverbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

l) Leverantörsskulder

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

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

Avsättningar

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

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

Varulager

(i) Projektfastigheter

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

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

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

(ii) Färdigställda bostäder

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

(iii) Råvaror och förnödenheter

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Ersättningar till anställda

a) Kortfristiga ersättningar till anställda

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

b) Pensionsförpliktelser

Koncernen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken företaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som personalkostnader i rapporten över totalresultat när de förfaller till betalning.

c) Incitamentsprogram

Bolaget införde under fjärde kvartalet 2021 ett incitamentsprogram för bolagets nyckelpersoner som omfattar 1 159 985 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen/lösenpriset för

nyteckning av B-aktier med teckningsoptionerna uppgår till 146 procent av bolagets noteringskurs vilket motsvarar 29,1 kronor per aktie. De utställda optionerna kan lösas in under det fjärde kvartalet 2024. Optionerna köptes till marknadspris och det finns inget belopp att periodisera. Inga optioner har förfallit eller lösts in under perioden. För ytterligare information se not 7.

Resultat per aktie

(i) Resultat per aktie före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

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

(ii) Resultat per aktie efter utspädning

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

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

Utdelningar

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

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiella riskfaktorer

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

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

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 2022 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 avtalsstillgångar.

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.

(c) 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. Överskottlikviditet får inte bindas längre än sex månader med reservation om att inte mer än 50 % av överskottet får bindas upp mer än tre månader. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive outnyttjade kreditfaciliteter) och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Analyserna utförs normalt av de rörelsedrivande företagen med beaktande av de riktlinjer och begränsningar som koncernledningen upprättat. Begränsningarna varierar mellan olika regioner då hänsyn tas till likviditeten på olika marknader.

(f) Refinansieringsrisk

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

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

Skuldförfallostruktur

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

Per 31 december 2022	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Räntebärande skulder	-	31 250	824 479	-	-	855 729	855 729
Leasingskuld		5 972	5 972	9 761	2 174	23 879	23 879
Leverantörsskulder	16 427					16 427	16 427
Övriga kortfristiga skulder	38	6 317				6 355	6 355
Upplupna kostnader	31 402					31 402	31 402
Summa	47 867	43 539	830 451	9 761	2 174	933 792	933 792

Hantering av kapital

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

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

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

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

	2022-12-31	2021-12-31
Totalt eget kapital	868 915	994 587
Totala tillgångar	1 803 266	1 879 969
Soliditet	48,19 %	52,9 %

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

(a) Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 14 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

(b) Värdering av projektfastigheter

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

Not 5 Uppdelning av intäkter

Intäktsfördelning	2022	2021
Hysesintäkter ¹	30 031	28 036
Försäljning bostadsrätter ²	12 800	119 682
Försäljning äganderätter ²	143 538	-
Uthyrning byggnadsmaterial ²	20 186	23 954
Övrigt ²	1 710	1 729
Total nettoomsättning	208 265	173 401

1) Hysesintäkterna redovisad i sin helhet i rörelsesegmentet Färdiga projekt.

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

Not 6 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
KPMG		
– Revisionsuppdraget	2 990	2 396
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
– Skatterådgivning		80
– Övriga tjänster	698	1 777
Summa	3 688	4 253

PwC

– Revisionsuppdraget	-	25
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
– Skatterådgivning	-	-
– Övriga tjänster	-	1 459
Summa	-	1 484

Not 7 Ersättningar till anställda, m.m.

	2022	2021
Löner och andra ersättningar	11 647	16 027
Sociala avgifter	3 463	4 857
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 259	1 180
Summa ersättningar till anställda	16 369	22 065

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar	Pensions- kostnader	Löner och andra ersättningar	Pensions- kostnader
Styrelseledamöter och verkställande direktör samt andra ledande befattningshavare	2 617	554	3 654	283
Övriga anställda	9 630	705	12 907	897
Koncernen totalt	12 247	1 259	16 561	1 180

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2022		2021	
	Medeltal anställda	Varav män	Medeltal anställda	Varav män
Sverige	19	14	19	14
Koncernen totalt	19	14	19	14

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

	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	2	2	2	2

Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	2	2	2	2
Koncernen totalt	4	4	4	4

Ersättningar och övriga förmåner 2022

	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensions- kostnad	Konsult- -arvode	Summa
Styrelseledamot – Gunilla Öhman	200					125	325
Styrelseledamot – Knut Pousette	400						400
VD – Einar Janson	654		21				674
Andra ledande befattningshavare (1 person)	1 338		5		554		1 897
Summa	2 592		25		554	125	3 296

Ersättningar och övriga förmåner 2021

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

Optionsprogram

	Antal optioner	Motsvarande antal aktier	Andel av totalt antal aktier, %	Lösenkurs	Lösenperiod
LTIP 2021 2021/2024:1	490 763	490 763	0,7	29,1	31 aug-14 sep 2024
LTIP 2021 2021/2024:2	669 222	669 222	0,9	29,1	31 aug-14 sep 2024

Avgångsvederlag

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

Not 8 Entreprenadkostnader

	2022	2021
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	121 970	101 274
Entreprenadkostnader bostadsrätter	40 835	82 860
Övriga kostnader	109 804	18 140
Summa entreprenadkostnader	272 609	202 274

Not 9 Finansiella intäkter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	2 588	53
Summa finansiella intäkter	2 588	53

Not 10 Finansiella kostnader

	2022	2021
Övriga räntekostnader	50 832	38 100
Övriga finansiella kostnader	4 667	3 927
Resultat från övriga fordringar som är anläggningstillgångar	-	2 240
Resultat från försäljningar av övriga finansiella tillgångar	498	-
Summa finansiella kostnader	55 997	44 267

Not 11 Inkomstskatt

	2022	2021
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-13 718	-126
Uppskjuten skatt	52 587	-43 303
Summa skatt	38 869	-43 429
	2022	2021
Resultat före skatt	-179 602	143 711
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 (20,6 %)	36 998	-29 604
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-9 288	-8 371
Ej skattepliktiga intäkter	-	12 836
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-10 005	-18 163
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott	21 164	-
Övriga poster	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-
Inkomstskatt	38 869	-43 303

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 20,6% (2020 20,6%). Bolagsskatten för räkenskapsåret 2022 är 20,6 procent. (20,6 %)

Not 12 Resultat per aktie

	2022	2021
Kronor	-1 546	1 591
Resultat per aktie före och efter utspädning		

Resultatmått som använts i beräkningen av resultat per aktie

Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare som används vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	-77 282	79 525
---	---------	--------

Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare som används vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning

Antal

Vägt genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning 50 000 50 000

Not 13 Investeringar i dotterföretag

Namn	Organisations-nummer	Registrerings- och verksamhetsland	2022 Andel	2021 Andel
Direktägda av moderbolaget				
Einar Jansons Förlag AB	559226-3064	Sverige	100%	100%
Titania Holding AB (publ)	556887-4274	Sverige	52,18%	52,03%
Indirekt ägda dotterbolag under Titania Holding AB (publ)				
Titania AB	556687-5083	Sverige	100%	100%
Titania El-Service AB	556740-6326	Sverige	100%	100%
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Sverige	100%	100%
Titania Golv AB	556799-2051	Sverige	100%	100%
Etableringsexperten Sverige AB	556864-7258	Sverige	100%	100%
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Sverige	100%	100%
Titania Tingstorget AB	559026-9899	Sverige	100%	100%
Titania Hallunda Gård AB	559058-7399	Sverige	100%	100%
Halunde Gård AB	559058-2903	Sverige	100%	100%
Titania Prästgården AB	559104-0992	Sverige	100%	100%
Prästgården Stockholm AB	559104-1024	Sverige	100%	100%
Titania Fält AB	559095-8079	Sverige	100%	100%
Brf Täby Boulevard	769634-4766	Sverige	100%	100%
Titania Tallslingan AB	559137-9267	Sverige	100%	100%
Tallslingan AB	559137-9529	Sverige	100%	100%
Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc.	CA Cord ID C4077119	USA	100%	100%
Titania Tingseken Holding AB	559211-9894	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Fastigheter 1 AB	559220-0561	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Fastigheter 2 AB	559220-0579	Sverige	100%	100%
Tingseken Ekonomisk förening	769632-0758	Sverige	100%	100%
Titania Vallenfast AB	559343-0852	Sverige	100%	100%
Titania JV AB	559269-3625	Sverige	50 %	50%
Samtitania Fastighetsutveckling AB	559319-0167	Sverige	100%	100%
Titania Botvidskvarteten AB	559317-1068	Sverige	100%	100%
Brf Tallslingan	769640-6185	Sverige	100%	100%
Titania Herräng AB	559371-7100	Sverige	100%	-
Titana Laken	559351-1818	Sverige	100%	-
Titania NYA postgatan AB	559361-6898	Sverige	100%	-
NYA POOSTG AB	559361-6906	Sverige	100%	-
Titania Garage Nya Postgatan AB	559375-8203	Sverige	100%	-
Brf Sambygget	769641-5962	Sverige	100%	-
Keywe Rågsved AB	559207-9668	Sverige	95%	-
Titania Barkarby AB	559377-5934	Sverige	100%	-
Kvarter 12 AB	559377-5975	Sverige	100%	-
Brf Loopen	769641-5632	Sverige	100%	-

Villa Kvadrat AB 559366-4617 Sverige 100% -

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Einar Janson-koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdoförändringar 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans per 1 januari	1 013 198	902 552
Inköp Byggrätter	350 727	35 061
Försäljning	-	-111 648
Orealiserade värdoförändringar redovisade i resultatet Färdiga bostäder	-30 000	55 000
Orealiserade värdoförändringar redovisade i resultatet Byggrätter	-121 509	142 956
Överfört till/från projektfastigheter	-	- 10 724
Utgående balans per 31 december	1 212 416	1 013 198
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Realiserade värdoförändringar Färdiga bostäder	-	11 909
Orealiserade värdoförändringar Färdiga bostäder	-30 000	55 000
Orealiserade värdoförändringar Byggrätter	-121 509	142 956
	-151 509	209 865

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

	2022	2021
Hysesintäkter	30 031	28 036
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	-5 743	-5 244
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	-	-
Förändring i verkligt värde	-151 509	209 865

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

	2022	2021
Framtida avtalade odiskonterade hyresintäkter	2022	2021
Inom 1 år	29 638	28 923
Mellan 1 och 2 år	-	-
Mellan 2 och 3 år	-	-
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	-	-
Mer än 5 år	-	-
Summa	29 638	28 923

Beräkning av verkligt värde

i) Hierarki för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

(a) Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

(b) Nivå 2 - Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

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

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

ii) Värderingstekniker som använts vid värderingen till verkligt värde i nivå 3 samt koncernens värdering

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

För innevarande räkenskapsår genomfördes de externa värderingarna av Novier. Den externa värderingen är en förenklad värdering (där färdiga förvaltningsfastigheterna har inspekterats) och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från Titania. Byggrätternas värderingar baseras på marknadsbedömningar av snarlika projekt. Novier har inte utfört någon närmare kontroll utöver en allmän rimlighetskontroll inom ramen för sitt uppdrag.

Särskilda förutsättningar har angivits för respektive objekts värderingsutlåtande. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

Per 2022-12-31 samt 2021-12-31 har alla förvaltningsfastigheter varit föremål för en extern värdering

Förvaltningsfastigheterna

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

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

Pågående projekt

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår även byggrätter. Värdering av byggrätter genomförs genom en förenklad exploateringskalkyl, genom att studera orspriser 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 Novier) vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick (vilket har bedömts av Novier) 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 (50%)

- 4 = Plansamråd (75%)
 5 = Granskning (75%)
 6 = Detaljplan fastställd (100%)

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

iii) Upplýsingar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata

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

Verkligt värde		
Beskrivning	2022-12-31	2021-12-31
Färdiga bostäder	693 700	715 000
Kommersiella fastigheter	-*	-*
Byggrätter	518 716	298 198
Förvaltningsfastigheter	1 212 416	1 013 198

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

Känslighetsanalys

Analysfaktor	Marknadsvärde (tkr)	
	Förändring	Färdiga bostäder
Vakansgrad	+ 2 %	678 200
	- 2 %	699 200
Hyra	+ 5 %	734 900
	- 5 %	652 500
Drift- och underhållskostnader	+ 5 %	682 900
	- 5 %	704 500
Direktavkastningskrav	+ 0,25 %	648 300
	- 0,25 %	744 100
Analysfaktor	Förändring	Byggrätter
Marknadsvärde	+ 10 %	570 588
	- 10 %	466 844

Om räntorna skulle höjas finns det en risk för att avkastningskravet kommer att höjas vilket i så fall skulle leda till att värderingen av Titantias förvaltningsfastigheter skulle gå ned. Syftet med förvaltningsfastigheterna är att de ska ägas och förvaltas under lång tid. Eftersom Titantias bedömning är att det även fortsatt kommer att föreligga ett underutbud i de områden där Titania är verksamma bedöms avkastningskravet förbli stabilt.

Not 15 Immateriella anläggningstillgångar	Programvaror
Räkenskapsåret 2021	
Ingående redovisat värde	1 351
Årets avskrivningar	-314
Utgående redovisat värde	1 037
Räkenskapsåret 2022	
Ingående redovisat värde	1 037
Årets avskrivningar	-306
Redovisat värde	731

Not 16 Materiella anläggningstillgångar

	Pågående nyanläggningar	Förbättringsutgifter på annans fastighet	Inventarier	Summa
Räkenskapsåret 2021				
Ingående redovisat värde	-	1 198	10 410	11 608
Årets anskaffningar	-	-	3 483	3 483
Avyttringar och utrangeringar	-	-1 168	-882	-2 050
Årets avskrivningar	-	-30	-5 072	-5 102
Utgående redovisat värde	-	0	7 939	7 939
Per 31 december 2021				
Anskaffningsvärde	-	1 198	13 893	15 091
Akkumulerade avskrivningar	-	-1 198	-5 954	-7 152
Redovisat värde	-	0	7 939	7 939
Räkenskapsåret 2022				
Ingående redovisat värde	-	-	7 939	7 939
Årets anskaffningar	15 040	-	1 719	16 759
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-4 224	-4 224
Utgående redovisat värde	15 040	-	5 434	20 474
Per 31 december 2022				
Anskaffningsvärde	15 040	-	9 658	24 698
Akkumulerade avskrivningar	-	-	-4 224	-4 224
Redovisat värde	15 040	-	5 434	20 474

Not 17 Nyttjanderättstillgångar

	Lokaler
Räkenskapsåret 2021	
Ingående redovisat värde	23 631
Årets anskaffningar	17 395
Avyttringar och utrangeringar	-4 055
Årets avskrivningar	-5 703
Utgående redovisat värde	31 268
Per 31 december 2021	
Anskaffningsvärde	41 026
Akkumulerade avskrivningar	-9 759
Redovisat värde	31 268
Räkenskapsåret 2022	
Ingående redovisat värde	31 268
Årets anskaffningar	-
Avyttringar och utrangeringar	-2 018
Årets avskrivningar	-5 514
Utgående redovisat värde	23 736
Per 31 december 2022	
Anskaffningsvärde	31 268
Akkumulerade avskrivningar	-7 532
Redovisat värde	23 736

Räntekostnader ingår i finansiella kostnader med – 808 tkr (976 tkr). Inga utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingsskulder ingår, inga utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal ingår, inga utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal ingår. Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 5 258 tkr (6 415 tkr).

Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 tkr (0 tkr).

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans per 1 januari	18 820	100
Inköp	31 307	18 720
Försäljning	-10 500	-
Utgående balans per 31 december	39 627	18 820

Not 19 Övriga långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans per 1 januari	44 931	36 165
Tillkommande fordringar	78 156	10 766
Avgående fordringar	-21 559	-2 000
Utgående balans per 31 december	101 528	44 931

Not 20 Finansiella instrument per kategori

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Övriga långfristiga fordringar	101 528	44 931
Kundfordringar	5 840	6 739
Övriga fordringar	12 377	225 023
Upplupna intäkter	3 993	3 481
Likvida medel	276 447	417 281
Summa	400 185	697 455

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

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntebärande skulder	461 563	355 912
Obligation	394 167	389 500
Leverantörsskulder	16 427	21 914
Övriga kortfristiga skulder	6 355	16 833
Upplupna kostnader	31 402	14 772
Summa	909 914	798 931

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

Not 21 Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans per 1 januari	96 493	75 294
Inköp	79 357	99 045
Försäljning	-69 754	-88 571
Överfört till/från projektfastigheter	-	10 724
Utgående balans per 31 december	106 096	96 493

Not 22 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	5 840	7 044
Osäkra kundfordringar	-	-306
Kundfordringar - netto	5 840	6 739

Förfallostruktur	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna	4 634	6 042
1-30 dagar	824	423
31-60 dagar	179	1
60-90 dagar	203	273
Summa	5 840	6 739

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

Inga kundfordringar har ställts som säkerhet för någon skuld.

Not 23 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran obligation, ej utbetald del	-	136 000
Momsfordran	10 824	2 138
Skattkonto	1 242	1 166
Övriga fordringar	310	85 719
Summa	12 376	225 023

Not 24 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital (tkr)
Per 31 december 2021	1 000	50
Förändring	-	-
Per 31 december 2022	1 000	50

Aktiekapitalet består per den 31 december 2022 av 50 000 stamaktier med kvotvärdet 50 kr. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Not 25 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	461 563	355 912
Obligation	394 167	389 500
Summa upplåning	855 730	745 411

Skulder till kreditinstitut avser fastighetslån. Ställda säkerheter för lånen till kreditinstitut utgörs av 450 000 tkr. Se även not 30 Ställda säkerheter och not 3 Finansiell riskhantering.

Inga skulder till kreditinstitut förfaller under nästkommande år och löper med en genomsnittlig ränta på 2,49 %. Koncernens upplåning är i svenska kronor.

Einar Janson koncernen uppfyller samtliga lånevillkor för samtliga rapportperioder. Obligationen förfaller inom 3 år och löper på en ränta om Stibor 90 + 8 %.

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

Känslighetsanalys

Upplåning	Förändring	Kassaflödespåverkan "tkr"	Resultatpåverkan "tkr"
Lån till kreditinstitut	+/- 2%	8 831	7 012
Övriga räntebärande skulder	+/- 2%	7 883	6 259

Checkräkningskredit

Koncernen har en beviljad checkräkningskredit i svenska kronor om 27 000 tkr. Av beviljad checkräkningskredit har 0 TSEK utnyttjats per den 31 december 2022 (0).

Förutom ovan checkkredit finns inga ej utnyttjade kreditfaciliteter inom koncernen.

Not 26 Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

Uppskjutna skatteskulder	Temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
Per 31 december 2021	-102 979	50 000	-	724	-52 255
Redovisat i rapport över totalresultat	102 979	-50 000	-	-724	52 255
Per 31 december 2022	0	0	0	0	0

Uppskjutna skattefordringar	Temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
Per 31 december 2021	-	-	149	-149	0
Redovisat i rapport över totalresultat	-	-	-149	149	0
Per 31 december 2022	-	0	0	0	0

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

Not 27 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiåtaganden	-	9 886
Avsättning pension	-	-7 950
Summa	-	1 936

Avsättningar redovisas både som kort och långfristig.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	1 936	1 936
Återförda outnyttjande avsättningar	-1 936	-
Utgående redovisat värde	0	1 936

Not 28 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till aktieägare	5 475	13 974
Moms	89	471
Övriga poster	791	2 388
Summa	6 355	16 833

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	2 428	1 540
Upplupna semesterlöner	2 921	2 791
Upplupna sociala avgifter	885	885
Övriga poster	25 168	9 557
Summa	31 402	14 772

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckningar	912 000	392 000
Vagnparksavtal	15 000	15 000
Andra ställda säkerheter	18 720	-
Summa	945 720	407 000

Koncernen har eventalförpliktelser härrörande från

Borgensåtagande	30 000	30 000
Summa	30 000	30 000

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. Under bokslutsåret har ersättning till ett ej väsentligt belopp om 125 tkr (250 tkr) betalats ut för konsultarvode avseende IR- tjänster till medlem i styrelsen.

Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 7.

Not 32 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2021-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2021-12-31
Räntebärande skulder	613 677	-	-257 766		355 911
Obligation	-	400 000	-10 500		389 500
Leasingskulder	19 082		-6 415	19 324	31 991
Summa	632 759	400 000	-274 681	19 324	777 402

	2022-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2022-12-31
Räntebärande skulder	355 911	115 877	-10 226		461 563
Obligation	389 500	-		4 667	394 167
Leasingskulder	31 991	-	-5 258	-2 856	23 877
Summa	777 402	115 877	-15 484	1 811	879 606

Not 33 Segment

Koncernens Resultaträkning	2022-01-01--2021-12-31			2021-01-01--2021-12-31		
	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa
Nettoomsättning	30 031	178 234	208 265	28 036	145 365	173 401
Övriga rörelseintäkter	61	683	744	272	827	1 099
	30 092	178 917	209 009	28 308	146 192	174 500
Entreprenadkostnader		-272 609	-272 609		-202 274	-202 274
Fastighetskostnader	-5 743		-5 743	-4 966	-278	-5 244
Övriga externa kostnader	-3 438	-50 322	-53 760	-892	-58 410	-59 303
Personalkostnader		-18 470	-18 470		-23 315	-23 315
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 149	-9 149		-12 208	-12 208
Aktiverat arbete för egen räkning	647	175 392	176 039		105 904	105 904
Rörelseresultat före värdetförändringar	21 558	3 759	25 317	22 450	-44 389	-21 939
Realiserade värdetförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	11 909	11 909
Orealiserade värdetförändringar förvaltningsfastigheter	-30 907	-120 602	-151 509	110 000	87 956	197 956
Rörelseresultat efter värdetförändringar	-9 349	-116 843	-126 192	132 450	55 476	187 926
Finansiella intäkter	240	2 438	2 588		53	53
Finansiella kostnader	- 11 003	-44 995	- 55 997	- 5 898	- 38 368	- 44 267
Resultat före skatt	-20 112	-159 490	-179 601	126 552	17 161	143 712

Koncernens Balansräkning	2022-12-31			2021-12-31		
	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa
Tillgångar						
Summa anläggningstillgångar	693 700	704 812	1 398 512	715 000	402 192	1 117 192
Summa omsättningstillgångar	117 944	286 810	404 754	40 672	722 106	762 777
Summa tillgångar	811 644	991 662	1 803 266	755 672	1 124 298	1 879 969
Summa långfristiga skulder	451 305	390 984	842 290	352 621	463 630	816 251
Summa kortfristiga skulder	3 787	88 273	92 061	2 828	66 303	69 131
Summa skulder	455 092	479 258	934 350	355 449	529 933	885 382

Titantias finansiella rapportering sker i två segment, vilka består av Färdiga projekt samt Pågående projekt & övrigt. Övrigt delen av segment Pågående projekt & övrigt redovisar följande räkenskaper; nettoomsättning 20 186 tkr (23 915 tkr), Övriga externa kostnader -16 418 tkr (-7 661 tkr), personalkostnader -5 038 tkr (-5 212 tkr), avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -3 273 tkr (-5 096 tkr) övriga poster 124 tkr (-14 583 tkr), resultat före skatt -4 419 tkr (-3 543 tkr), tillgångar på 8 880 tkr (12 604 tkr) samt skulder om 8 855 tkr (2 438 tkr). Övrigt utgör bolaget Etableringsexperten Sverige AB som främst sysslar med uthyrning av maskiner och material.

Not 34 Händelser efter rapportperiodens slut koncernen

Mark- och miljödomstolen upphävde beslut att anta detaljplan för Prästviken.

Koncernen tillträdde detaljplanlagd mark för drygt 200 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Marken förvärvades av Stockholm stad och projektet är planerat att slutföras under 2025.

Koncernen förvärvade bostadsmodulproducenten och fastighetsutvecklaren New Living (fd. Junior Living). Förvärvet omfattar hela verksamheten och innefattar totalt tre bolag.

Koncernen har via bolagsförvärv tillträtt kassaflödesfastigheten Hallängen 5 som ligger i Ösmos centrala del i Nynäshamns kommun.

Koncernen har tillsammans med Vallentuna kommun drivit detaljplanen "Del 2 av Rickebyhöjd" invid Vallentuna centrum omfattande 76 st bostäder i flerbostadshus. Vallentuna kommunfullmäktige beslutade den 27 mars att anta planen.

Detaljplan avseende en samhällsfastighet på Lidingö om cirka 5 500 kvm BTA gick ut på granskning.

Koncernen tecknade lån i linje med Swedbanks ramverk för hållbar upplåning och finansiering. Lånet avser Fastigheten Byamannen 2 vid området Tingstorget, som ägs av koncernen och finansieras via lån från Swedbank. Det nya avtalet innebär en villkorsmässig uppgradering av det befintliga lånet på fastigheten, ingen ökning av skuldsättningen.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		1 500	0
Övriga rörelseintäkter		0	38
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-8 640	0
Övriga externa kostnader	36	-567	-465
Personalkostnader		-819	-807
Avskrivningar		-10	0
Rörelseresultat		-8 535	-1 234
Resultat från andelar i koncernföretag	37	0	52 532
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-498	0
Ränteintäkter och likande resultatposter		2 324	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 309	0
Summa resultat från finansiella poster		517	52 532
Resultat efter finansiella poster	38	-8 018	51 298
Årets resultat		-8 018	51 298

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	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	39	40	50
Pågående nyanläggningar	40	15 040	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 080	50
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	41	16 411	15 391
Andra långfristiga värdepappersinnehav	42	39 627	18 820
Andra långfristiga fordringar	43	53 208	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 245	34 211
Summa anläggningstillgångartillgångar		124 325	34 261
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1 875	-
Fordringar hos koncernföretag		169	122
Övriga fordringar		1 021	2 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	26
Summa kortfristiga fordringar		3 102	2 442
Kassa och bank	44	21 232	108 448
Summa omsättningstillgångar		24 334	110 890
SUMMA TILLGÅNGAR		148 659	145 151

Rapport över finansiell ställning för moderbolaget, forts.

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	45	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		129 839	78 541
Årets resultat		-8 018	51 298
Summa fritt eget kapital		121 821	129 839
Summa eget kapital		121 871	129 889
Skulder till kreditinstitut			
		20 000	0
Leverantörsskulder		29	41
Skulder till koncernföretag		550	550
Övriga kortfristiga skulder		5 513	13 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		696	696
Summa kortfristiga skulder		26 788	15 262
Summa eget kapital och skulder		148 659	145 151

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2022	50	78 541	51 298		129 889
Disposition resultat föregående år		51 298	-51 298		0
Årets resultat och tillika totalresultat			-8 018		-8 018
Utgående balans per 31 december 2022	50	129 839	-8 018		121 871

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8 535	-1 234
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster			
-Realisationsresultat vid försäljning av andelar		-497	1 435
-Avskrivningar		10	
Erhållen ränta		2 324	
Erlagd ränta		-1 309	-2 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-8 007	-2 112
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		-15 294	82 168
Förändring kortfristiga rörelseskulder		-8 474	-180
Summa förändring av rörelsekapital		-23 768	81 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-31 775	79 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-15 040	-50
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-59 382	-18 720
Förvärv av andelar i koncernföretag		-1 019	
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	54 845
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 441	36 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		20 000	-
Amortering av skuld		-	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 000	-8 000
Året kassaflöde		-87 216	107 951
Kassa och bank vid årets början		108 448	497
Kassa och bank vid årets slut	44	21 232	108 448

Not 35 Moderföretagets redovisningsprinciper

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

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

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

Andelar i dotterföretag

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

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

Uppställningsformer

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

Aktieägartillskott

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

Leasing

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och 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 moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10).

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

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

Not 36 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
KPMG		
– Revisionsuppdraget	152	145
- Skatterådgivning	-	80
Summa	152	225

Not 37 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat försäljning aktier i dotterföretag	-	52 532
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-	-
Summa	-	52 532

Not 38 Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i rapport över totalresultat	2022	2021
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Summa aktuell skatt	-	-
Summa redovisad skatt	-	-

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

	2022	2021
Resultat före skatt	-8 018	51 298
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (20,6 %)	1 652	-10 567
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-	-15
Ej skattepliktiga intäkter	-	10 837
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1 652	-254
Summa redovisad skatt	0	0

Not 39 Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	50	-
Årets anskaffning	-	50
Utgående anskaffningsvärde	50	50
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Avskrivning	-10	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10	-
Utgående redovisat värde	40	-

Not 40 Pågående nyanläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffning	15 040	-
Utgående anskaffningsvärde	15 040	-

Not 41 Andelar i koncernföretag

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

Namn	Org-nr	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal aktier	Röstandel	Bokfört värde	
					2022-12-31	2021-12-31
Titania Holding AB (publ)	556887-4274	Stockholm, Sverige	37 309 913	69,19%	16 361	15 341
Einar Jansons Förlag AB	559226-3064	Stockholm, Sverige	50 000	100%	50	50
Summa					16 411	15 391
					2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde					15 941	17 376
Inköp					1 019	-
Försäljning					-	-1 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde					16 961	15 941
Utgående ackumulerade nedskrivningar					-550	-550
Utgående redovisat värde					16 411	15 391

Not 42 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Obligationer	10 863	-
Aktier i noterade företag	10 044	-
Aktier i onoterade företag	-	100
Andelar i bostadsrättsförening	18 720	18 720
Summa	39 627	18 820
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 820	100
Inköp	31 307	18 720
Försäljning	-10 500	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 627	18 820

Not 43 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans per 1 januari	-	-
Tillkommande fordringar	53 207	-
Avgående fordringar	-	-
Utgående balans per 31 december	53 207	-

Not 44 Kassa och bank

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	21 232	108 448
Summa	21 232	108 448

Not 45 Aktiekapital

Se koncernens not 24 för information om moderbolagets aktiekapital.

Not 46 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel SEK

Balanserat resultat	129 838 847
Årets resultat	-8 017 912
Kronor	121 820 935

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överförs	121 820 935
Kronor	121 820 935

Not 47 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Andra ställda säkerheter	18 720	-
Summa	18 720	-

Not 48 Händelser efter rapportperiodens slut moderbolaget

Inga väsentliga händelser i moderbolaget har ägt rum efter rapportperioden.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2023- - 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

DocuSigned by:
Einar Janson
0730A1AF02064B2

Einar Janson
Verkställande direktör

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

KPMG AB

DocuSigned by:
Fredrik Sjölander
020FC0F0B0DC3118

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

2023071009631

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2459DA518DC54E0FB9275367397FDDBA0
Subject: Complete with DocuSign: Arsredovisning 2022 Einar Invest AB 260619.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 45 Signatures: 2
Certificate Pages: 5 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Oskar Ek
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
oskar.ek@kpmg.se
IP Address: 188.149.148.245

Record Tracking

Status: Original Holder: Oskar Ek
6/19/2023 2:15:21 PM oskar.ek@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
Einar Janson
0730A1AF92064B2...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 62.63.222.146

Timestamp

Sent: 6/19/2023 2:17:47 PM
Viewed: 6/19/2023 2:20:28 PM
Signed: 6/19/2023 3:47:18 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5d44289e-9c2e-5dab-be99-56bb5a8a3708
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2023 2:20:08 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7f5bbab0-7cfd-5952-82e4-9266acf8c14f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2023 3:46:45 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7f5bbab0-7cfd-5952-82e4-9266acf8c14f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2023 4:05:01 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/19/2023 2:20:28 PM
ID: 576c67bf-cf94-47f0-bf66-a64837576cbd

2023071009632

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
Fredrik Sjölander
629F60FB8DC3415...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 6/19/2023 3:47:24 PM
Viewed: 6/21/2023 2:21:36 PM
Signed: 6/21/2023 2:21:43 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 2ff87c4f-e44a-5a80-82d5-3d3b5c3f008f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/21/2023 2:20:41 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/19/2023 2:17:48 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/19/2023 3:41:43 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/19/2023 3:41:43 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/19/2023 3:41:43 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/21/2023 2:21:36 PM
Signing Complete	Security Checked	6/21/2023 2:21:43 PM
Completed	Security Checked	6/21/2023 2:21:43 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning,



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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Einar Janson Invest AB för år 2022 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:

Fredrik Sjölander

629F60FBBDC3415...

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor

2023071009638

Certificate Of Completion

Envelope Id: 02CF1A4E56244558848ECE7BA9571238
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse 2022 Einar Janson Invest AB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

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

Record Tracking

Status: Original
6/20/2023 12:02:03 PM
Holder: Oskar Ek
oskar.ek@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
Fredrik Sjölander
629F60FB8DC3415...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 6/20/2023 12:03:23 PM
Viewed: 6/21/2023 2:22:42 PM
Signed: 6/21/2023 2:22:47 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3c3c4beb-46d0-5e76-928e-5c836e39bc05
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/21/2023 2:22:28 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 6/20/2023 12:03:24 PM
Certified Delivered Security Checked 6/21/2023 2:22:42 PM
Signing Complete Security Checked 6/21/2023 2:22:47 PM
Completed Security Checked 6/21/2023 2:22:47 PM

Payment Events

Status

Timestamps

2023071009639