

ÅRSREDOVISNING

2021

 **TITANIA**



Innehåll

Titania i korthet	3
Historik	4
Året i korthet	6
Viktiga händelser under året	8
VD har ordet	10
Titantias verksamhet	12
Finansiella och operativa mål	14
Strategi	15
Titantias fastigheter	16
Projekt Tingstorget	18
Miljonprogramområdenas generella utmaningar	22
Hållbarhetsrapport	24
Aktien	36
Förvaltningsberättelse	40
Bolagsstyrningsrapport	44
Styrelse och revisor	46
Ledningsgrupp	47
Flerårsöversikt	48
Koncernens finansiella rapporter	50
Koncernens redovisnings- principer och noter	56
Moderbolagets finansiella rapporter	72
Moderbolagets redovisnings- principer och noter	76
Årsredovisningens undertecknande	79
Revisionsberättelse	80
Övrig information 2021	84

Titania är ett snabbt växande fastighetsbolag med fokus på Stockholmsregionen. Titania växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden där Titania kontrollerar hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna. I Titantias mer omfattande projekt genomför Titania stadsutveckling på en nivå som både genererar stora värdeökningar för Titania som bolag och adderar stora värden för lokalsamhället som helhet i form av ökad social och ekonomisk hållbarhet. Sedan december 2021 är Titantias B-aktie noterad på Nasdaq First North Growth Market.



FRÅN KONSTRUKTION OCH BYGG TILL PROJEKT OCH FÖRVALTNING



TITANIA 2021

TITANIAS UTVECKLING UNDER 2021

2021 var ett starkt och utvecklingsorienterat år för Titania, med ökad nettoomsättning, hyresintäkter, driftnetto samt resultat både före och efter värdeförändringar, samtidigt som organisation och styrelse förstärktes och Titania börsnoterades. Årets realiserade värdeförändringar innefattade bland annat försäljningen av padel- och industrilokalfastigheten Lärpojken 3 över bokfört värde och projektet Valsjöberget resultatavräknades under fjärde kvartalet.

Nyckeltal	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	173 363	64 502
Driftnetto, tkr	23 094	22 028
Resultat före skatt, tkr	147 211	92 708
Resultat per aktie före och efter utspädning, tkr	2,03	1,97
Balansomslutning, tkr	1 750 304	1 128 192
Avkastning på eget kapital, %	16,9	26,5
Soliditet, %	50,3	30,8
Belåningsgrad, %	24,9	60,1

1 013 198

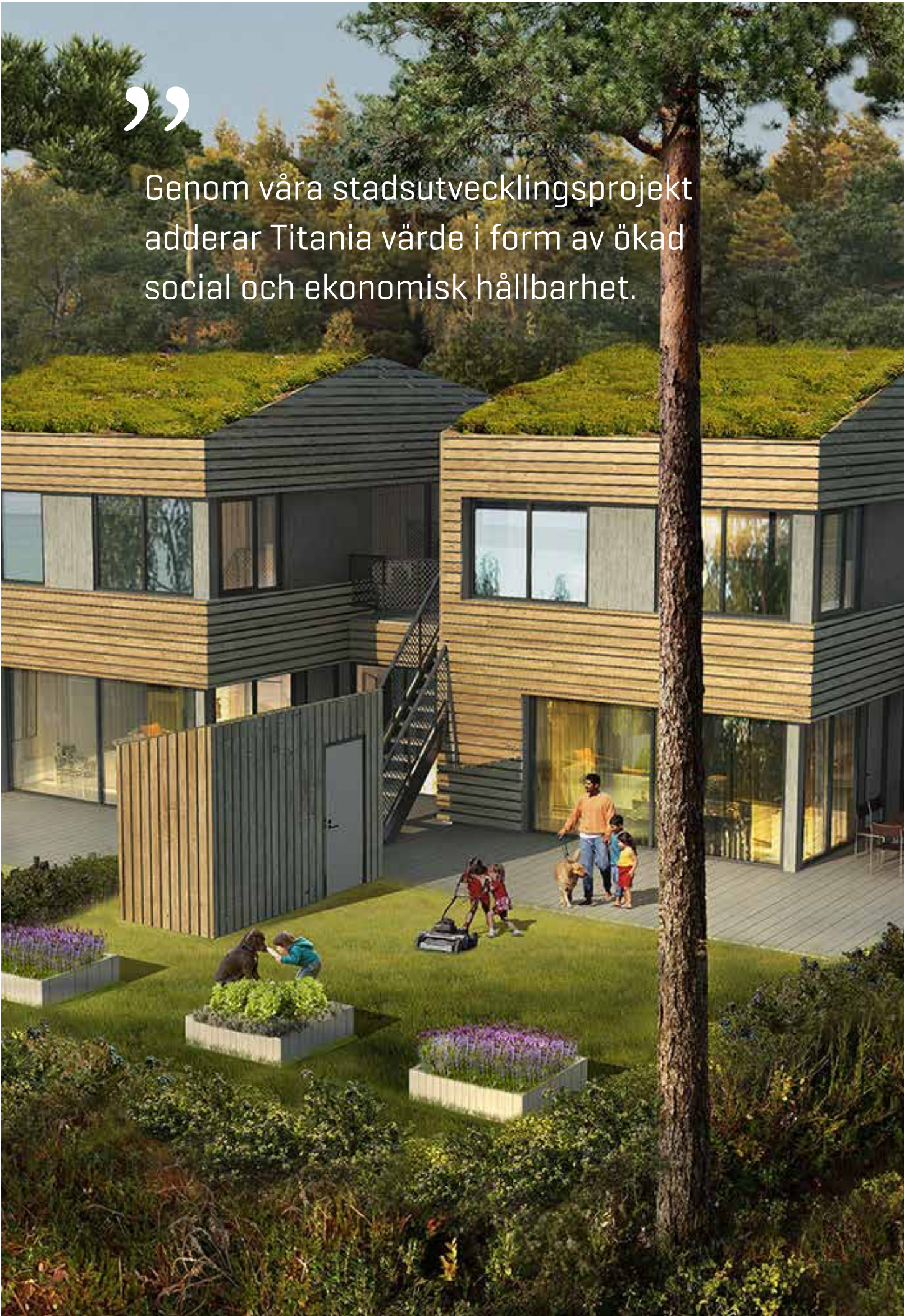
TKR, FASTIGHETSVÄRDE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

246

ANTAL BOSTÄDER

28 036

TKR, HYRESINTÄKTER



”

Genom våra stadsutvecklingsprojekt
adderar Titania värde i form av ökad
social och ekonomisk hållbarhet.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET



Första kvartalet

- Vann en markanvisningstävling för en samhällsfastighet på Lidingö. Markanvisningen innehåller en byggrätt på cirka 5 500 kvm BTA vårdverksamhet och 2 200 kvm BTA garage.
- Offentliggjorde obligationsprospekt och ansökte om upptagande till handel av Titanias obligationer vid Nasdaq Stockholm.
- Emitterade säkerställda obligationer för handel på Nasdaq Stockholm om 400 mkr, inom ett rambelopp om 500 mkr och med en löptid om tre år.
- Samtliga bindande förhandsavtal tecknades för Titanias projekt Valsjöberget Österåker omfattande 30 radhus i en bostadsrättsförening.
- Titania konverterades till ett publikt aktiebolag och i samband med det ökade aktiekapital till 500 tkr genom en fondemission från fritt eget kapital.

Andra kvartalet

- Erhöll, tillsammans med Hüge Bostäder, planbesked av Huddinge kommun för att utveckla bostäder i anslutning till Masmo t-banestation om totalt cirka 500 bostäder varav Titanias del beräknas bli cirka 400 bostäder.
- Tilldelades en markanvisning av Järfälla kommun för ett kvarter mitt emot Barkarbystadens t-banestation innehållande drygt 400 bostäder och 2 000 kvm kommersiella lokaler.
- Startade tillsammans med SBB ett joint venture-bolag, Samtitania Fastighetsutveckling AB. Det innehåller cirka 25 000 kvm BTA byggrätter varav Titania bidragit med 10 000 kvm BTA från ett av sina projekt.
- Fastigheten Lärpojken 3 såldes genom bolagsöverlåtelse för 120 mkr, vilket var över bokfört värde och gav en positiv resultateffekt om drygt 11 mkr.

Tredje kvartalet

- Beslutade om nya operativa och finansiella mål bland annat avseende att värdet på Titanias förvaltningsfastigheter ska uppgå till 8 mdkr år 2027.
- Vann en markanvisning i Ålta i Nacka om drygt 10 000 kvm ljus BTA. I markanvisningsområdet, Sydvästra Stensö, som ligger 500 meter från Ålta centrum, planeras för 178 nya bostäder fördelade på två huskroppar.
- Titania genomförde en aktiesplit och antalet aktier ökade från 50 000 till 50 000 000.

Fjärde kvartalet

- Titanias B-aktie börsnoterades på Nasdaq First North Growth Market den 10 december 2021. Titania gjorde i samband med detta en nyemission varvid aktiekapitalet ökade med 21,5 miljoner antal aktier och det egna kapitalet förstärktes med 430 mkr.
- Färdigställde projektet Valsjöberget som tillträdades av en bostadsrättsförening och som resultatavräknades i december.
- Erhöll en direktmarkanvisning för 200 bostäder i Husby från Stockholms stad. Projektet som ligger nära tunnelbanestation är i detaljplaneskede och priset per kvm ljus BTA enligt avtal är 7 500 kr.
- Beslutade om nya mål för förvaltningsresultat som ska uppgå till 200 mkr 2027 samt nya hållbarhetsmål.
- Publicerade extern rapport om effekter av nyproduktionsprojektet Tingstorget som bland annat visade på en mätbar höjning av förvärvsgrad, ekonomisk standard och trygghet som resultat av projektet.

Efter periodens utgång

- Tillträdde första delen av projektet Täby Boulevard samt erhöll bygglov och byggstartade projektet som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage.

VD HAR ORDET

2021 har varit ett av de mest händelsefyllda och framgångsrika åren i Titanias historia. Vi har introducerat oss på kapitalmarknaden via emission av en obligation och börsnotering. Vi har förstärkt styrelsen med extern kompetens med erfarenhet av att arbeta i noterad miljö. Vi har stärkt vår position som bostadsutvecklare i Stockholms län och har under året överträffat målet om att addera minst 500 byggrätter och istället adderat 1 200 byggrätter till portföljen.

Flera av de stora projekt där vi driver detaljplaner har under året passerat avgörande steg i processen fram till färdiga byggrätter. Vi har, med god avans, färdigställt och avytttrat de flesta av våra fastigheter som ligger utanför kärnverksamheten – att utveckla och äga bostäder i Stockholmsregionen. Vi är nu kapitaliserade och med många nya stabila delägare accelererar vi arbetet med att förvandla vår stora byggrättsportfölj, allt i affärsmässigt goda lågen inom Stockholms län, till färdiga bostäder.

Under 2021 har det skett stora värdeuppgångar för både hyresbostäder och byggrätter i den typ av förortsområden till Stockholm där Titania driver projekt och äger hyresrätter, vilket avspeglas i orealiserade värdeförändringar i årsredovisningen. För oss som började investera i utvecklingsprojekt i dessa områden för snart ett decennium sedan är det senaste årets värdeuppgångar en bekräftelse på att det vi trott på var rätt. Förutom de färdiga hyresfastigheter som vi äger, där vi sett stora värdeuppgångar, innehar vi idag också stora, långt gångna utvecklingsprojekt i dessa områden där ingångsvärdena är relativt låga och den potentiella värdeuppgången är stor nu när byggnation snart kan påbörjas. Värdeuppgångarna är delvis drivna av den generella avkastningskompressionen på fastigheter och den kan som bekant förändras när andra säkra tillgångar (statsobligationer till exempel) börjar ge bättre avkastning. Vad som talar för vår långsiktiga affärsinriktning mot Stockholms yttre förorter är den successivt minskade skillnaden i avkastning mellan de lågen där Titania är aktivt och Stockholms innerstad. Värderingen börjar alltmer avspegla den säkerhet som finns i kassaflöden från bostadsbestånd som det Titania äger i Alby. I detta bestånd finns inga vakanser och kötiderna är på cirka 6 år för att förmedla lägenheter via Stockholms stads bostadsförmedling. Hyresgästernas förmåga att betala hyrorna kommer från förvärvsinkomster och hyresförlusterna är obefintliga. Med dessa och andra parametrar genomförde ett externt företag en undersökning för Titanias räkning i syfte att framställa en simulering vad den faktiska

marknadshyran var det vill säga den nivå då kötiden skulle gå ner till noll. Företaget kom fram till att hyresnivån skulle behöva höjas cirka 15 procent från nuvarande reglerade hyresnivå för att detta skulle ske. Undersökningen finns att tillgå på Titanias hemsida. Den underliggande efterfrågan och säkerheten från kassaflöden från hyresbetalningar, som de facto ligger under den egentliga nivån på betalningsviljan, är det som fortsätter driva ner avkastningsnivåerna i dessa områden i Stockholm. Det är också detta som skiljer Stockholmsregionen från många andra orter i Sverige där marknadshyresnivåer redan är uppnådda.

Titania har historiskt mestadels finansierat sin expansion via återinvesterade vinster och vanliga banklån. För att genomföra Titanias framtida snabbare expansion med genomförande av alla projekt i byggrättsportföljen och med målet att behålla en stor del av det som företaget bygger krävs det, förutom sedvanliga byggnadskreditiv från storbanker, mer kapital till den egna insatsen än Titania har möjlighet att generera via återinvesterade vinster. Som en förberedelse för att få tillgång till kapitalmarknaden genomförde Titania en konvertering till IFRS och rekryterade styrelseledamöter med erfarenhet från noterad miljö. Under första kvartalet 2021 emitterade Titania en säkerställd obligation om 400 mkr med ett ramverk om totalt 500 mkr. Företaget började i samband med kraven vid noteringen av obligationen att offentliggöra delårsrapporter. Efter att arbetet med obligationen var avslutat inleddes arbetet med att börsnotera bolaget och Titanias B-aktie noterades på Nasdaq First North Growth Market den 10 december 2021. Bolagets egna kapital stärktes genom en nyemission på 430 mkr. Erbjudandet blev kraftigt övertecknat och de tusentals nya aktieägare som fick tilldelning utgjordes av en väl balanserad blandning av stora institutionella placerare som svenska pensionsfonder, större investerare med specifikt bransch-kunnande och egen bakgrund som fastighetsutvecklare samt många småsparare. Det glädde oss också extra mycket att så många av Titanias egna anställda valde att satsa sina sparade pengar och bli delägare.



”

Få andra affärsverksamheter är i den angenäma positionen att med sådan säkerhet veta att det finns en kund för det man producerar.

Ur ett omvärldsperspektiv blev 2021 ännu ett annorlunda år där nya vågor av Covid-varianter påverkade samhället i stor utsträckning. För Titanias del har den ekonomiska effekten av Coronapandemin dock varit obefintlig. Priser på till exempel trävaror har periodvis varit höga men det finns andra konjunkturemässiga fluktuationer vad gäller prissättning från leverantörer och entreprenörer som kan vara minst lika påverkande. Med vår bakgrund på entreprenadsidan har vi följt detta sedan verksamheten startade för två decennier sedan. Det bästa medlet mot att minimera påverkan av dessa fluktuationer är förståelse för tillverkarledet och att ur det projektera fram en produkt som är intressant för leverantörer att producera, både avseende volymstorlek, det vill säga tillräckligt stora projekt så att tillverkaren kan få serieproduktionsfördelar, och produktionseffektivitet i själva hustyperna. Speciellt i oförutsägbara tider kommer projekt där dessa parametrar är uppfyllda att vara det mest attraktiva valet för tillverkare och leverantörer och vi som beställare har en fördel i detta prissättningsmässigt. I många lågen handlar lönsamt byggande om att inse att det är vi som beställare som konkurrerar om tillverkarnas intresse och inte det omvända.

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

Aktiekurs, räntor och annat kopplat till vår verksamhet kommer fluktuera efter omständigheter på makronivå, psykologi och andra faktorer utanför vår kontroll under de kommande åren. Detta kommer påverka oss till en del men över tid vet vi att Titanias lönsamhet och värde mest ändå kommer att vara en konsekvens av efterfrågan på tillgångarna som vi kontinuerligt bygger upp – och den fortsatta styrkan i den år vi säkra på.

Att vara bostadsutvecklare med verksamhet som fokuserar på Stockholms län är speciellt ur det perspektivet att det finns en så konstant kraftig efterfrågan på slutprodukten. Få andra affärsverksamheter är i den angenäma positionen att med sådan säkerhet veta att det finns en kund för det man producerar. Bostäder har utgjort en bristvara för hela regionen under snart 30 år och inga prognoser – demografiska, köpkraftsmässiga, stadsutvecklingsmässiga – visar att detta kommer att förändras under de kommande decennierna. Så länge man som bostadsutvecklare passerat nålsögat för att bli en attraktiv aktör för Stockholms kommuner att arbeta med, och i grunden behärskar att driva projekt och själva byggandet effektivt mot en produkt där det finns betalningsförmåga, är man idag och under överskådlig framtid nästan säker på att till slut ha köpare eller hyresgäster. Har man som bostadsutvecklare dessutom själv tillgång till kapitalet så att man inte behöver anpassa sig till någon annans parts tidplan för exit eller ge bort stora delar av vinsten utan själv kan behålla det som produceras som förvaltningsfastigheter och återinvestera vinster i nya projekt, så ligger möjligheterna öppna för att bygga upp stora värden under kommande år.

Vi är där nu. Jag och mina medarbetare har sedan tidigare projekt, renommé hos kommuner och kunnande att bygga lönsamt och effektivt. Via introduktion på obligationsmarknaden, nyemission och notering på börsen har vi nu även tillgång till kapitalet som gör att vi kan expandera samtidigt som vi behåller det vi bygger. Det känns fantastiskt att få förtroendet att förverkliga det och jag riktar ett stort tack till alla som gjort det möjligt.

Stockholm i mars 2022

Einar Janson, VD

TITANIAS VERKSAMHET

Titantias verksamhet består, i huvudsak, av tre delar: projektutveckling, produktion och förvaltning. Något som särskiljer Titania från de flesta andra aktörer i fastighetsbranschen är Titantias kontroll över hela värdekedjan – från de tidiga projektutvecklingsskedena via byggandet till förvaltningen av de färdiga bostäderna. Titania besitter kompetens i alla delar av processen och Titania anser att slutresultatet blir mycket bättre om ansvaret för ett projekt ligger hos samma personer från start till mål, istället för att delas mellan olika inblandade som saknar överblick över helheten.

Projektutveckling

All nyproduktion i större skala i Sverige föregås av en lång period bestående av detaljplaneprocesser, bygglovsprocesser, planering, projektering o.s.v. Det tar i regel flera år från det att idén till ett nytt projekt föds till det första spadtaget. Att bygga helt nya bostadsområden är komplext och det är mängder av frågetecken som behöver rätas ut, val som måste göras och beslut som måste fattas innan man kan sätta igång och bygga. Finns inte en detaljplan antagen för området behöver en sådan tas fram. Det är en komplicerad och lång process där det är av stor vikt att utvecklaren är drivande, kompetent och innovativ för att slutresultatet ska bli så bra som möjligt. Det är nämligen här hela grunden för ett lyckat projekt läggs.

Även saker som kan tyckas vara triviala i de tidiga skedena kan komma att få väldigt stora konsekvenser senare. Vill det sig riktigt illa kan några felaktiga tidiga val vara skillnaden mellan ett lyckat och ett misslyckat projekt. Det är på grund av detta det är oerhört viktigt med en hög grad av kompetens hos dem som leder projektutvecklingen. Titania vågar påstå att bolaget besitter den kompetensen. Titania menar vidare att det är lika viktigt att den som leder projektutvecklingen i ett senare skede också ansvarar för själva produktionen. Enligt Titania är det bara på detta sätt det är möjligt att få en verklig överblick över ett komplext projekt. Saknas överblicken är det stor risk att saker hamnar mellan stolarna, att missförstånd uppstår, att ansvarsfördelningen blir oklar o.s.v. När man tittar på många mindre lyckade bostadsprojekt är det ofta här det har gått fel: ingen har haft övergripande koll från start till mål utan projektet har vandrat som en stafettpinne mellan olika inblandade och ingen känner riktigt ansvar för helheten. Titania är övertygade om att det valda arbetssättet säkerställer en kostnadseffektiv process och en slutprodukt med hög kvalitet ur alla synvinklar – arkitektoniskt, hållbarhetsmässigt och nyttjandemässigt.

Produktion

Innan Titania började bygga bostäder i egen regi sysslade bolaget under många år med komplexa renoveringsentreprenader

åt externa beställare. Med hjälp av den erfarenheten besitter bolaget stor kompetens när det kommer till att driva storskaliga entreprenader. Utan kompetent styrning riskerar byggentreprenader att bli ineffektiva, dyra och inte sällan rent kaotiska. Det är oerhört mycket att hålla reda på för att allt ska flyta på: logistik, kostnader, tidplaner, arbetsmiljö, oförutsedda problem och hinder, underentreprenörer o.s.v. Fastighetsbolag som inte själva sitter på den här kompetensen är av naturliga skäl sårbara när de ska bygga nytt – de är ju beroende av att de entreprenörer de kontrakterar kan leverera den kompetens och struktur de själva saknar, något dessa långt ifrån alltid kan. Titania har som sagt inte detta problem. Medarbetarna kan projektledning, upphandling, ekonomisk styrning etc. men också det rent byggtkniska, ner till skruv- och mutternivå. Titania vet hur man bygger industriellt, med en hög grad av prefabricering, utan att göra avkall på de arkitektoniska kvaliteterna.

Förvaltning

Titania arbetade under många år med stambyten med kvarboende. Det var en mycket bra skola för att förstå hur det fungerar att arbeta med människor, i deras egna hem. Med tiden lärde Titania sig en mängd knep för att göra allt så smidigt som möjligt, både för de boende och för Titania. Den här kunskapen är med när Titania numera förvaltar sitt eget bestånd av hyresrätter. Förvaltningen är en helhet som omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, hantering av felanmälningar o.s.v. För att underlätta för både Titania och hyresgästerna används smidiga digitala lösningar och moderna förvaltningsmetoder i teknikens framkant. Titania vet hur snabbt tekniken kan springa ifrån en om man inte är på tå och Titania vet också vilka krav människor idag ställer på att deras vardag ska fungera, utan en massa strul. När man har ett fokus på långsiktigt ägande, med hög kvalitet för boende och lokalhyresgäster, duger det helt enkelt inte att använda gårdagens metoder för dagens utmaningar. Det är därför Titania lägger mycket tid och energi på att alltid vara uppdaterade kring allt som gäller förvaltning av fastigheter.

TITANIAS AFFÄRSMODELL BYGGER PÅ:

- Total kontroll över hela värdekedjan från tidig projektutveckling genom byggfas till fastighetsförvaltning.
- En projektledare från början till slut möjliggör en total översikt över processen och optimerad lönsamhet.
- Mycket tid och stora resurser i tidig projektfas för att minimera irreparabla fel senare i processen.
- Avtal om gemensam vision och genomförande med alla intressenter.
- Nära samarbeten inom design och arkitektur.



1. Projektering och planering

Titania utser en projektledare tidigt i projektet innan ett anbud i markallokering har lämnats in.

Detta säkerställer en total översikt över ett komplext projekt från början till slut.

Titania bygger kostnadseffektivt och gör samtidigt medvetna val för att varje projekt ska få ett bra helhetsintryck.



2. Finansiering

Under planeringsfasen inleder företaget en finansieringsdiskussion med en önskad finansieringspartner.

För att minimera finansieringskostnaderna finns ingen förpliktad finansiering förrän 1-2 månader före byggstart då finansieringspartnern ansöker om kreditbeslut.



3. Byggnation

Effektiv byggfas genom en detaljerad utvecklingsplan med tydliga krav och tidplan för leverantörer.

Med noggrann planering kan byggfasen börja så tidigt som den dag då detaljplanen vinner laga kraft.



4. Slutförande

Titania har en blandning av sålda utvecklingsprojekt och projekt under förvaltning. Titantias strategi är att växa förvaltningsportföljen.

Titania har flera projekt på gång som kommer att utöka förvaltningsportföljen.



5. Förvaltning

Titantias mål är att behålla cirka 70 procent av de bostäder som Titania producerar som hyresrätter under egen förvaltning.



FINANSIELLA OCH OPERATIVA MÅL

Operativa mål

Produktion av bostäder

Från och med år 2022 ska Koncernen över tid genomföra byggstart av minst 500 bostäder per år.

Framtagande av byggrätter

Koncernen ska via avtal med markägare eller egna markförvärv i kombination med kommunala markanvisningar eller plan-besked säkerställa start av framtagande av minst 500 nya byggrätter för bostäder årligen.

Andel bostäder under egen förvaltning

Hysesintäkter från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 70 procent av Koncernens totala hyresintäkter.

Fastighetsvärde

År 2027 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 8 mdkr.

Hållbarhetsmål

Miljömässigt

Hållbara material

Långsiktigt ska majoriteten av Titanias bostäder produceras med trästommar.

Miljöcertifiering

Långsiktigt ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanenmärkning eller motsvarande miljöcertifiering.

Finansiella mål

Substansvärde

Hänförligt till stamaktieägare ska substansvärdet per aktie långsiktigt öka med minst 20 procent per år över en konjunkturcykel.

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet på Koncernens tillgångar.

Soliditet

Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

Förvaltningsresultat

Titanias förvaltningsresultat för 2027 ska uppgå till 200 mkr.

STRATEGI FÖR TILLVÄXT OCH LÖNSAMHET

Affärsprocess i egen regi

Titania ska med egen kompetens kontrollera och styra hela värdekedjan från projektid till färdig förvaltningsbyggnad.

❓ För att ha aktuell förståelse för lönsamhetskritiska faktorer måste Titanias företrädare ha inblick i processerna.

✔ Titanias egna projektchefer, fastighetschef och övrig berörd egen kompetens ska själva aktivt vara ansvariga för alla beslut av vikt för lönsamhet inom projekt och förvaltnings-fastigheter.

Satsa på stora projekt

Titania ska både inom fastighetsförvaltning och projektutveckling satsa på större sammanhållna projekt med många enheter.

❓ För att det ger stordriftsfördelar och får leverantörer intresserade även i högkonjunktur.

✔ Komma med genomtänkta idéer för att förverkliga kommunernas visioner för speciella platser för stora projekt, och få möjlighet att genomföra dessa tack vare goda referenser från genomförda projekt.

Värdetillväxt genom projektutveckling

Titania ska ta fram nya detaljplaner som ger byggrätter på den mark Titania kontrollerar.

❓ Avkastningskraven vid förvärv av enbart befintliga bostäder är redan så låg att den förväntade värdetillväxten bara genom effektiviserad förvaltning är låg i jämförelse med om Titania utvecklar nytt.

✔ Förvärva befintliga bostadsområden med potential för utveckling samt använda Titanias renommé för att erhålla kommunala markanvisningar för utveckling av nya områden.

Fokus på hyresrätter

Titania ska styra projektutveckling av bostäder mot hyresrätter som upplåtelseform i mesta möjliga mån.

❓ Hyresrätter är konjunkturokänsliga, lättfinansierade och ger valmöjlighet av kassaflöde eller avyttring.

✔ Antingen genom förvärv av tomrätter eller genom att utveckla byggrätter utanför stadskärnorna där låga markpriser gör att projekten, trots den reglerade hyresmarknadens begränsningar, är lönsamma som hyresrätter även om man förvärvar marken till marknadspris.

Bygga relation med kommuner

Titania ska se kommunerna som den viktigaste part för värdeutvecklingen av Titanias fastigheter och projekt.

❓ Det kommunala planmonopolet och de prioriteringar som görs inom detta bestämmer villkor och utfall för en stor del av verksamheten.

✔ Titania ska bygga förtroende och kontinuerligt lära sig hur kommuner fungerar och vilka behov specifika kommuner har så att bolaget kan kunna erbjuda lösningar som gynnar både kommunen i fråga och Titania.

Skapa tilltalande arkitektur

Titania ska bygga med arkitektur som är intressant och håller hög klass.

❓ För att arkitektoniska kvaliteter borgar för fortsatt attraktivitet och värdestegring i förvaltningsskedet och för att det krävs för att Titania ska fortsätta vara aktuellt för tilldelning av storstadsregionernas attraktiva markanvisningar.

✔ Genom att fokusera på visuella effekter och projektera smart i tidigt skede så att merkostnaderna med hög arkitektonisk ambition reduceras.

Skapa stadsmässiga kvaliteter

Titania ska, där så är möjligt, skapa förutsättningar för mötesplatser med intressant utbud i form av restauranger, caféer och liknande.

❓ För att stadsmässiga kvaliteter och utbud skapar arbetstillfällen, främjar trygghet och leder till fortsatt attraktivitet och värdestegring i förvaltningsskedet även för bostäderna och för att det krävs för att Titania ska fortsätta vara aktuella för tilldelning av storstadsregionernas attraktiva markanvisningar.

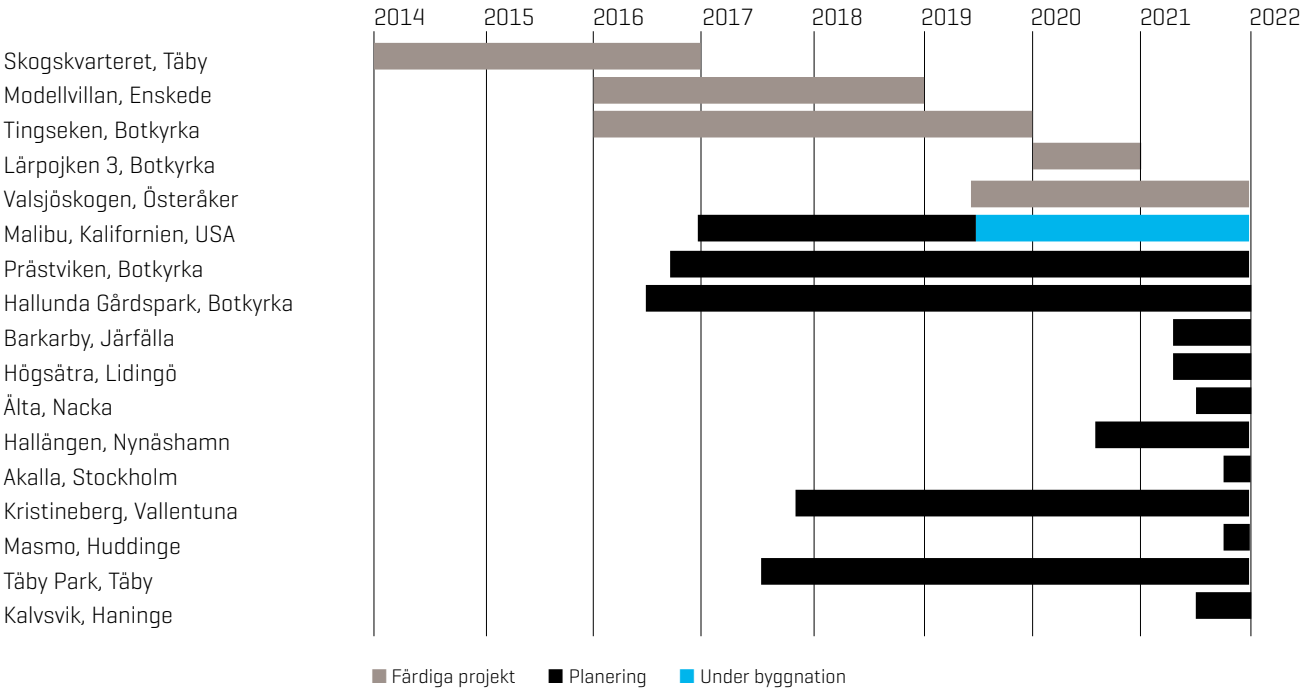
✔ Genom att projekteringsmässigt och tekniskt låsa lokaler på bottenplan till viss användning och genom att arbeta nära de framtida hyresgästerna och genom förståelse för deras affär skapa de rätta förutsättningarna för att de ska lyckas.



TITANIAS FASTIGHETER

Titantias fastigheter finns i områden där markpriserna är lägre och där Titania på riktigt kan bidra till stadsutvecklingen. Med en helhetssyn och nära samarbeten med till exempel arkitekter, byggare och egen förvaltning tar Titania sig an projekt och kan därigenom bryta en negativ utveckling i utsatta områden för att skapa värde för både Titania och samhället som helhet.

Projektportfölj



Fastighetsförteckning

Fastighet	Status	Adress	Kommun	Beräknat färdigställande/ färdigställt	Antal bostäder	BOA / LOA
Tingseken	Färdigställt	Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Prästviken	Kommande	Sankt Botvids väg	Botkyrka	2023–2027	701	39 392
Hallunda gård	Kommande	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2024–2027	718	47 290
Barkarby	Kommande	Barkarbyfältet	Järfälla	2025	406	18 400
Högsåtra	Kommande	Högsåtravägen	Lidingö	2024	–	5 000
Ålta	Kommande	Ålta	Nacka	2026	178	7 298
Hallängen	Kommande	Nyblevägen	Nynäshamn	2027	270	9 375
Akalla	Kommande	Hanstavägen	Stockholm	2025	200	8 200
Kristineberg	Kommande	Arningevägen	Vallentuna	2026	117	14 436
Masmo	Kommande	Varvsvägen	Huddinge	2026–2027	400	28 150
Täby park	Kommande	Galoppfältet	Täby	2023	226	9 182
Kalvsvik	Kommande	Haninge	Haninge	2027	100	6 300
Total					3 562	203 312



Jordbro i Haninge



Malibu i Kalifornien, USA



Valsjöberget i Åkersberga, Österåker



Hallunda gård i Norsborg, Botkyrka



Täby Park i Täby



Kristineberg i Vallentuna



Prästviken i Botkyrka



Modellvillan, Enskede



Ullna Strand, Täby

EXPLOATÖR FÖR KOMMUNER

EXEMPELPROJEKT TINGSTORGET, OMVANDLING AV UTSATT OMRÅDE

Den som arbetat med Titania i någon form känner förmodligen till en sak som verkligen kännetecknar Titania: bolagets starka tro på utvecklingspotentialen i Storstockholms miljonprogramsområden. Titania har bland annat utvecklat och byggt ett helt nytt bostadsområde, Tingstorget, i Botkyrka kommun, bestående av över 740 lägenheter och ett flertal verksamheter. Här beskriver Titania hur bolaget arbetar och tänker, med konkreta exempel tagna från detta projekt – från storleken på föreningar till besparingarna som kan förstöra helhetsintrycket av ett helt område samt slutligen våra förslag till andra kommuner hur stadsutveckling i denna typ av områden kan få positiv effekt.

Byggstart samma dag som lagakraftvunnen detaljplan

Titania fick projektet som ensam aktör vilket förenklade all planering, all kommunikation med övriga aktörer och alla beslut vilket i kombination med ett intensivt arbete bidrog till att detaljplanen för projektet kunde drivas igenom på bara 18 månader (från tecknande av markanvisningsavtal till lagakraftvunnen detaljplan) och att byggstart kunde ske direkt på dagen då detaljplanen vann laga kraft. Byggnationen av drygt 740 lägenheter och 1 000 kvm kommersiella lokaler, garage m.m. färdigställdes på bara tre år.

Samma projektledning från start till mål

Projektledaren för Tingstorget har varit en och samma person från det tidiga arbetet med Titanias anbud i markanvisningstävlingen och vidare under projektets alla skeden (detaljplanearbetet, projekteringen, byggnationen o.s.v.) till slutförandet. Anledningen till detta är att Titania menar att det är av oerhört stor vikt att den som leder projektutvecklingen i ett senare skede också ansvarar för själva produktionen. Enligt Titania är det bara på detta sätt möjligt att få en verklig överblick över ett komplext projekt. Saknas överblicken är det stor risk att saker hamnar mellan stolarna, att missförstånd uppstår, att ansvarsfördelningen blir oklar o.s.v. Det är också en klar fördel för alla övriga inblandade, inte minst kommunen, att dialogen kring ett komplext projekt förs med samma person från början till slut.

Investeringar för hela området

Projektet var tillräckligt stort för att Titania själva skulle ha ekonomiska möjligheter att göra investeringar som på längre sikt gagnar hela området och även det omkringliggande samhället. Investeringar av denna typ innefattar bland annat aktivitetsbaserade bottenplan med restauranger (trots dålig kommersiell utgångspunkt), hög nivå på gestaltning och fullföljande även av delar av projektet som, isolerade, innebar förluster – som exempelvis att bygga ett hus ovanpå en tunnelbanestation.

Ett av husen har byggts ovanpå tunnelbanestationen, en dyr men för projektet som helhet väldigt lyckad investering.

Bara två hustyper men ändå varierat

Projektet består egentligen bara av två hustyper (ett punkthus och ett lamellhus) men med hjälp av skiftande kulörer, varierande hushöjder, sadeltak med takkupor, huskroppar som står vridna i förhållande till varandra, varierad balkongsättning osv har området fått variation och liv. I bottenplanen finns lägenheter och lokaler med stora fönster och områdets garage är förlagt helt under mark med ”dold” entré. Husgårdar har utförts halvavskilda och områdets stora höjdvariationer har behållits.



Tingstorget i Botkyrka

Tillvaratagande av övriga inblandades intressen

Titania lade tidigt fram en plan för hur befintliga fastighetsägares och intressenters intressen skulle tillvaratas och skötte självständigt kommunikationen och genomförandet med dessa. Exempel:

a) Ett LSS-boende i ett plan låg på platsen och skulle ha blockerat genomförandet av ett gemensamt torg och tusentals kvadratmeter bostäder. Det fanns en stark vilja från brukarna och brukarnas familjer att vara kvar på samma plats och utöver det finns en uttalad (både politisk och institutionell) vilja i idén kring LSS-boenden att de ska integreras i befintlig bebyggelse snarare än att läggas i separata enplansbyggnader. Titanias idé gick ut på att integrera LSS-boendet i ett av bostadshusen som skulle byggas i gränsen mot annan fastighet. Hela projektplaneringen gjordes med utgångspunkt från att detta hus skulle byggas och så snart det var färdigställt skulle LSS-verksamheten flytta in och deras befintliga byggnad skulle rivas. Manövern gick enligt plan och möjliggjordes tack vare kommunikation och samarbete i god tid med berörda kommunala förvaltningar och de som drev verksamheten.

b) Bostadshuset med det nya LSS-boendet låg, på grund av en vägs placering, delvis på en privat intilliggande fastighetsägares mark. Titania skötte själva förhandling med köp av mark från denna fastighetsägare för att möjliggöra genomförande av projektet.

c) Vid tunnelbanenedgången låg en grillkiosk som hyrdes av en näringsidkare av ett kommunalt ägt fastighetsbolag som ägde fastigheten. Titania skötte själva förhandling kring tillfällig omlokalisering av näringsidkaren under byggnationen och utformade ett upplägg där näringsidkaren skulle få kontrakt på en lokal i en av de nya byggnaderna efter att byggnationen var färdigställd vilket också skedde.

d) En av idéerna med området var att integrera en tunnelbanenedgång i området. Detta gjorde Titania genom att bygga ett bostadshus med ett gym i bottenplan runt den befintliga tunnelbanenedgången. Genomförandet krävde omfattande planering och kommunikation med SL som har servitut på nedgången.



Knutpunkt med stora utmaningar

Tingstorget utgjorde en knutpunkt där människor och trafik behövde passera vilket innebar utmaningar i genomförandet. Bland annat förekom följande utmaningar:

- En större låg- och mellanstadieskola låg placerad så att skolbarn behövde passera över Tingstorget.
- En tunnelbanenedgång låg i centrum av området.
- En busshållplats låg invid centrum av området.
- Den centrala gång-/cykelvägen från Albyberget med 1 300 befintliga lägenheter går ner genom Tingstorget.
- Utöver ovanstående faktorer byggdes Tingstorget högexploaterat på en mycket liten yta vilket innebar att trycket att få in och ut stora mängder material var högt.

De stora utmaningarna hanterade Titania genom planering och kommunikation med kommunala förvaltningar och andra intressenter i tidiga skeden. Provisorier anordnades som säkerställde att tillgänglighet fanns på plats men den stora bärande idén i att få ett genomförande som tacklade utmaningarna ovan var att genom industriellt tänkande i produktion och logistik dels korta byggtiden, dels reducera antalet arbetsmoment som behövde utföras på plats.

Med kort byggtid upplevs störningarna i tillgänglighet som överkomliga för berörda parter, reducerat antal arbetsmoment på plats [byggarbetsplatsen blir snarare en sammanfognings- och monteringsplats] minskar buller och antal arbetare på plats vilket minskar störningar.

Kort byggtid ger utöver ovanstående fördelar även möjlighet för kommersiella lokaler att etableras samtidigt och få del i köpkraften när alla boende redan flyttat in.

Effektivt och industriellt med bibehållen kvalitet

Titania har på Tingstorget visat att man kan genomföra byggnation effektivt, industrialiserat och på kort tid men ändå med bibehållande av hög kvalitet i genomförandet. Detta har möjliggjorts dels genom detaljerad projektering redan i detaljplaneskedet, dels genom tydliga krav på och tidiga kontakter med leverantörer och fabriker. Fasaderna är helt prefabricerade men ger inte intrycket av att vara gjorda av sammanfogade fasadelement. Detta har åstadkommit bland annat genom fasningar och variationer i fasadelementen men också i genomtänkta detaljlösningar exempelvis vid hörn och fogar mellan elementen. De komplicerade sadeltaken byggdes i en fabriksanläggning som Titania förvärvat för ändamålet i ett närliggande industriområde. Badrummen genomfördes som moduler fabricerade med kakling av robotar i Kalix och nerfraktade och monterade enligt just in time-principen.

Besparingar får inte förstöra helhetsintrycket

Titania är av uppfattningen att upplevelsen av kvalitet innebär utgifter som inte är omedelbart motiverbara ekonomiskt eller ens går att låsa in i detaljplaneskedet men som betalar sig i det långa loppet i företagets attraktivitet som partner för kommuner. Besparingar ska göras i det stora – hur effektivt byggnationen planeras – inte genom att snåla på utförandedetaljer som förvanskar helhetsidén med projektet oproportionerligt mycket. På Tingstorget är ett exempel på detta att det har kostat flera miljoner kronor att göra husen helt monokroma [ventilationsaggregat, stuprör, undersidor av balkonger, råcken etc. har alla samma kulör], men hade Titania inte tagit dessa kostnader utan använt aluminiumråcken, standardmålade ventilationsaggregat och så vidare hade helhetsintrycket av området förvanskats.

Aktivitetsbaserade bottenplan möjliga med rätt planering

Titania har på Tingstorget visat att man även i den typen av områden som har dåligt marknadsmässigt underlag kan få

till aktivitetsbaserade bottenplan med den typ av attraktiva stadsmässiga kommersiella lokaler som skapar mötesplatser och liv och rörelse. Tingstorget har idag tre olika restauranger trots att marknadsundersökningar innan projektet visade enbart på möjligheten av en. Detta har möjliggjorts dels genom kommunikation med kommunen i detaljplaneskedet kring hur man genom utformning av torg, exploateringsgrad och lägenhetsstorlekar kan möjliggöra önskat utbud och dels genom att Titania medvetet har planerat för detta med anpassade investeringar för restauranganpassning (såsom fettavskiljare, ventilationsanläggningar, större fönster – det betyder att inte låta hyresgästen stå för dessa kostnader] och även anpassat hyresnivåer nedåt för att restaurangverksamheten ska gå ihop. Med ett tänkande kring att till exempelvis restauranger är till gagn för hela områdets värde långsiktigt sett väljer Titania att lägga kostnader på detta trots att det i ett kortsiktigt perspektiv skulle vara mer fördelaktigt att hyra ut lokalerna till högstbjudande, oavsett om detta tillförde området något.

Aktivitetsbaserade bottenplan kan höja ett område enormt mycket. Vid Tingstorget finns idag tre restauranger, ett gym, en frisör, en körskola och en närlivsbutik. Innan byggnationen fanns här en enda kiosk, inget annat.

Stora föreningar möjliggör helhetstänkande

Titania har även en modell för hur man ska säkerställa karaktären på området, bland annat för typen av kommersiella lokaler, då fastigheten överläts till en bostadsrättsförening. Modellen går ut på att skapa tillräckligt stora bostadsrättsföreningar [Brf Tingshöjden består till exempel av 358 lägenheter, en storlek som HSB och Riksbyggen kunde bygga på 60- och 70-talen men är mycket ovanlig idag] för att möjliggöra helhetstänkande kring värdet av gott utbud samt att inte hålla typen av lokaler öppet utan via riktade investeringar i installationer enligt ovan låsa bostadsrättsföreningen till att hyra ut lokalen till önskvärd typ av verksamhet.

Detaljerad projektering redan i tidigt skede

Titania arbetar enligt principen att för att åstadkomma ovanstående [överensstämmelse mellan vision och genomförande i alla dessa delar – samordning med övriga intressenter vad avser – gestaltning, tidsperspektiv och områdeskaraktär] så krävs att företaget är berett att lägga kostnader på en relativt detaljerad projektering redan i detaljplaneskedet. Detta kan vara frustrerande eftersom detaljplaneprocessen alltid innehåller stickspår som måste prövas och sedan förkastas av olika skäl. Men sker det inte en relativt detaljerad projektering redan i detaljplaneskedet så löper man, speciellt på trånga platser som Tingstorget, en stor risk att i ett alldeles för sent skede upptäcka saker som att hela byggnader behöver breddas med någon meter om man inte tagit hänsyn till vilket mått något brandschakt eller liknande behöver. Det säger sig självt att sådant kan leda till stora problem om detaljplanen hunnit vinna laga kraft. Utöver projekteringen i tidigt skede krävs självklart också genuin erfarenhet av byggnation och kommunikation redan i detaljplaneskedet med leverantörer och sakkunniga om vad som är möjligt att åstadkomma.

Förståelse för kommunens vision

Realismen i vad som kan genomföras är centralt i Titanias arbete. Förståelsen för kommunens vision och förståelsen för hur avgörande det är att Titania som fastighetsutvecklare kommunicerar förutsättningarna för att förverkliga denna och sedan genom hela projektet arbetar för att förverkliga densamma är Titanias stora styrka. Överensstämmelse mellan vision och slutligt utförande är något Titania värderar mycket högt. Den bebyggelse Titania föreslår på en plats ska också kunna byggas i verkligheten. Det är tyvärr inte helt ovanligt att visionsbilder skapade med datorns hjälp visar få likheter med det färdigbyggda resultatet, vilket kan leda till stor besvikelse och en känsla av att ha blivit lurad hos de kommuntjänstemän och politiker som skrivit avtal med en exploatör. Titania vågar påstå att det är sällan överensstämmelsen är så stor som den är i det här fallet.

MILJONPROGRAMOMRÅDENAS GENERELLA UTMANINGAR

Många av Sveriges miljonprogramsområden dras med liknande arkitektoniska och stadsplaneringsmässiga problem som de vid Tingstorget. Titania listar några av dessa problem och beskriver hur Titania anser att man ska lösa dem:



Trafiksepareringsidéen skapar oattraktiva miljöer som upplevs som otrygga av människor som bor i området och andra [trafikmässigt – bilar kör fort på breda vägar, socialt – gångtunnlar etc. upplevs som otrygga]. De skapar barriärer och hindrar möten.

✓ Trafiksepareringen bryts upp med olika åtgärder där staden som mötesplats är idealet – det som idag uppfattas som vägar görs om för att uppfattas som gator, detta görs genom att göra vägar smalare, bredda trottoarer och eventuella cykelstråk, möjliggöra kantstensparkering, lägga husens entréer direkt i anslutning till trottoar och gata för att få en känsla av stadsstruktur. Detta möjliggör rivning av gångbroar, gångtunnlar och att biltrafik, cykel och gående kan mötas i mänskligt tempo. Andra åtgärder för att åstadkomma detta kan vara att låta gatstensbeläggning på exempelvis ett torg flyta ut över ett övergångsställe för att indikera att man är inne i en zon där man ska sakta ner mer än vad regleringar anger.

Plansprängning av mark där den naturliga terrängen inte längre anas berövar platsen sitt sammanhang och tillsammans med husens likformighet skapar det storskaliga, sterila och monotona miljöer.

✓ Bebyggelsen anpassas om möjligt till den naturliga terrängens höjdvariationer och naturmark sparas så att platsen upplevs hänga ihop med omkringliggande terräng.

Områdena präglas av ett överskott på hårdgjorda ytor.

✓ Vissa ytor behöver av nödvändighet vara hårdgjorda (vägar, torg etc.) men platser som inte behöver det, som husgårdar, kan med fördel förses med växtlighet och genomsläppliga beläggningar.

Utformningen av utemiljön [mark mellan hus] är likformig över hela områdena med samma typ av växtlighet, beläggningar etc. Bristen på avgränsning mellan offentlig miljö, halvvärdig, kvartersgård, husgård, privat uteplats etc. förtar boendes känsla av tillhörighet och att bry sig om "mikronärområdet". Det skapar istället otrygga anonyma miljöer som saknar ägare. Områdena får inte den dynamik som uppstår i miljöer där mer privata aktiviteter som boende i husen kan ägna sig åt, som grillning på husgården, pågår sida vid sida med att besökare från andra områden cyklar igenom området till exempel.

✓ Utemiljöerna får tydliga visuella avgränsningar utan att för den skull bygga barriärer. Skillnader i växtlighet, utformning och symboliska avgränsningar indikerar vilka delar av platsen som är torg [helt offentligt], kvarterspark [halvvärdig], husgård [avsedd för de som bor bara i angränsande hus] och privat [uteplats till bostad].

Områdena är ofta skapade utifrån idéen om en separering av boende och arbetsplatser vilket leder till att områdena är tömda på folk under delar av dagen och saknar liv och rörelse som uppstår där arbetsplatser är integrerade i boendemiljöer.

✓ Med god planering och anpassade investeringar kan man även i områden med dåligt marknadsmässigt underlag få till aktivitetsbaserade bottenplan med den typ av attraktiva stadsmässiga kommersiella lokaler som skapar mötesplatser och liv och rörelse.

Husens form och fasader är likformiga och synligt industriellt producerade med synliga skarvar i byggelementen. Bristen på variation och en upplevelse av att det byggda inte har skapats av mänsklig hand bidrar till att det upplevs som sterilt.

✓ Husens raka linjer bryts upp formmässigt till exempel med vinklade tak, takkupor, variation i balkongsättning, variation i fasadstruktur.

Bottenplanen är stängda, oftast utan butiker eller lägenheter i bottenplan. Istället har stängda cykelrum, tvättstugor etc placerats här. Utformningen bidrar till att skapa stängda mörka otrygga miljöer.

✓ Husens bottenplan öppnas, görs intressanta, görs aktivitetsbaserade etc, antingen med kommersiella lokaler, bostäder eller någon form av öppna gemensamhetsutrymmen. Teknikutrymmen och cykelrum placeras i mörka delar.

Områdena dras idag ofta med sociala problem där problem med integration, få arbetsplatser och låg köpkraft innebär ytterligare en utmaning att omvandla områdena i positiv riktning.

✓ Om möjligt ska upplåtelseformer varieras så att de nya områdena får inslag av både ägande [bostadsrätter eller annan form] och hyresrätter. Ägande i form av bostadsrätter möjliggör för lokalt boende potentiella köpare att köpa något inom "sitt" område och byta upp sig, en möjlighet som annars sällan finns i dessa områden där den potentiella köparen försvinner från området vilket leder till ytterligare dränering av köpkraft.



Hållbarhetsrapportens innehåll

Om Titanias hållbarhetsarbete	25	Säker och trygg arbetsmiljö	32
Inledning	25	Krav och uppföljning i leverantörskedjan	32
Hållbarhetsstrategi: Fokus, mål och väsentliga aspekter	25	Fokus: Ekonomisk hållbarhet	33
Riskhantering	27	Uppförandekod	33
Intressenter och Intressentmodell	28	Transparens	33
Intressentdialog	29	Motverkande av korruption	33
Fokus: Klimat & miljö	30	Nyckeltal: Ekonomiskt värdeskapande för Titania och viktiga intressenter	33
Nyckeltal avfallshantering, energiförbrukning och växthusgasutsläpp	31	Fokus: Attraktiva och trygga boenden	34
Fokus: Social hållbarhet	32	Inkluderande och attraktiva bostadsområden	34
Medarbetare och ledarskap	32	Svanencertifiering	35
Jämlikhet, mångfald, antidiskriminering och inkluderande	32		

HÅLLBARHETSRAPPORT

Titania är en snabbväxande aktör inom fastighetsbranschen och har på några få år etablerat sig som en stadsbyggare med kapacitet att genomföra stora stadsutvecklingsprojekt. Titania grundades år 2005 och har sedan start drivits med ett geografiskt fokus på Stockholmsregionen. Titanias affärsidé är att arbeta med projektutveckling, produktion och förvaltning av fastigheter.

Titania växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden och kontroll av hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna. Att kontrollera hela värdekedjan ger också möjlighet och ansvar att beakta den hållbarhetspåverkan som kommer i leverantörskedjan. Det handlar om klimatpåverkan i byggprocessen, materialval, avfallshantering, arbetsmiljö och mycket mer. I grunden handlar Titanias verksamhet om att bidra till Stockholms tillväxt. Titania vill möjliggöra, genom verksamheten, till arbetsmöjligheter i projekt, social inkludering i bostadsområden, attraktiva och trygga boenden och livsmiljöer för boende och brukare med minsta möjliga påverkan på miljö och klimat.

Hållbarhetsstrategi: Fokus, mål och väsentliga aspekter

Under slutet av hösten har Titania tagit hjälp externt för att utveckla en hållbarhetsstrategi som kommer hjälpa Titania att fokusera och integrera de mest viktiga hållbarhetsaspekterna i kärnverksamheten framåt. Under hösten har Titania även genomlyst styrning av nybyggnationsprojekt mot EU:s taxonomi för att förstå nuläge kopplat till efterlevnad mot taxonomin. EU:s taxonomi är också ett viktigt ramverk att kartlägga mot strategin eftersom det belyser de mest betydelsefulla miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsaspekterna inom bygg- och fastighetsbranschen.

Identifierandet av Titanias väsentliga hållbarhetsaspekter är grundat i en omvärlds-, nuläges- bransch- och intressentanalys. De väsentliga aspekterna har aggregerats i 4 fokusområden – Klimat & Miljö, Social hållbarhet, Ekonomisk hållbarhet och Attraktiva och trygga boenden. Inom varje fokus har Titania ett framåtriktat åtagande/ambition. FN:s globala hållbarhetsmål har även analyserats mot hållbarhetsstrategin där följande mål har koppling till Titanias affär och hållbarhetsarbete:

- 7. Hållbar energi för alla
- 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 12. Hållbar konsumtion och produktion
- 13. Bekämpa klimatförändringarna
- 15. Ekosystem och biologisk mångfald
- 16. Fredliga och inkluderande samhällen
- 17. Genomförande och globalt partnerskap

Under 2022 kommer Titania arbeta med att konkretisera och implementera den övergripande strategin ner i det vardagliga arbetet med projekt utifrån de identifierade prioriterade hållbarhetsfrågorna samt utifrån de övergripande hållbarhetsmål som tagits fram. Som långsiktigt mål ska Titania ha netto-nollutsläpp 2045 i linje med Bygg- och anläggningssektorns fossilfria färdplan.

De policies och styrande dokument som styr Titanias hållbarhetsarbete är:

- Sustainability policy
- Code of Conduct
- HR Policy
- Corporate governance policy
- Risk management procedures

Eftersom leverantörskedjan utgör en väsentlig del av Titanias värdekedja och Titania har möjlighet att positivt påverka denna så kommer det under 2022 att tas fram en separat uppförandekod för leverantörer.

Klimat och miljö

Övergripande mål

Åtagande: Bidra till grön samhällsomställning

- 2045 – Nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan
- Miljömässigt hållbara material: Långsiktigt ska majoriteten av Titanias bostäder produceras med trästommar

Fokus

Åtagande: Bidra till grön samhällsomställning

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

Social hållbarhet

Övergripande mål

Åtagande: Vara en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare

- Titania ska ta ansvar för att reducera sociala risker i leverantörskedjan genom att ställa krav och följa upp leverantörer

Fokus

Åtagande: Vara en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare

- Nöjda medarbetare
- Säker och trygg arbetsmiljö
- Mänskliga rättigheter
- Krav och uppföljning i leverantörskedja
- Främjande av jämställdhet och mångfald

Ekonomisk hållbarhet

Övergripande mål

Åtagande: Ansvarsfull bolagsstyrning

-

Fokus

Åtagande: Ansvarsfull bolagsstyrning

- Lagefterlevnad och transparens
- Anti-korruption
- Grön finansiering

Attraktiva och trygga boenden

Övergripande mål

Åtagande: Skapa inkluderande och attraktiva bostadsområden

- Långsiktigt ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanen-märkning eller motsvarande miljöcertifiering

Fokus

Åtagande: Skapa inkluderande och attraktiva bostadsområden

- Social inkludering och lokalt samhällsengagemang
- Trygga bostadsområden
- Hälsa och välbefinnande för boende och brukare
- Miljöcertifiering enligt Svanen



RISKHANTERING

Som en del av den nya hållbarhetsstrategin har Titania sett över de mest väsentliga riskerna kopplat till hållbarhet och listat dem nedan i tabellen.

Risker	Beskrivning av risker	Riskhantering
Fysiska klimatrisker kopplat till klimatförändringen	Fysiska klimatrisker relaterar till klimatförändringen som nederbörd, vind, värme kan påverka och skada byggnader som Titania bygger och äger. Det är en reell risk som behöver identifieras, utvärderas, hittas lösningar på och implementeras där det är nödvändigt.	Titania kommer att utvärdera att ta fram en riktlinje för klimatanpassning vilket innebär att klimatrisk- och sårbarhetsanalyser genomförs i projekt. Titania har även satt långsiktigt mål om att bli klimatneutral till 2045 i linje med Sverige och färdplan för fossilfri bygg och anläggningssektor.
Risk för oegentligheter	Titaniakoncernen tolererar inte någon form av korruption. Risken för korruption inom koncernen bedömer Titania som begränsad, men ändå något som måste tas i beaktning eftersom Titania sysslar med stora inköp av material, produkter och tjänster och försäljning av högt eftertraktade bostäder.	En Code of Conduct har tagits fram som inkluderar riktlinjer för affärsetik. Dokumentet är baserat på de tio principerna i FN:s Global Compact. Koncernens personal har informerats om innehållet i dokumentet och ska utbildas fortlöpande i frågor kring korruption och affärsetik. År 2022 ska en separat uppförandekod för leverantörer tas fram.
Regulatoriska och legala krav kopplat till hållbarhet	Risk att Titania inte lever upp till lagkrav eller förväntningar från investerare och andra intressenter kopplat till hållbarhet i bygg- och fastighetssektorn. Det kommer regulatoriska krav från EU och nationellt samt ramverk som investerare vill att Titania ska förhålla sig till kopplat till klimat, miljö och sociala aspekter.	Eftersom Titania är ett mindre börsnoterat bolag sett till organisation är Titania beroende av externt stöd för att bevaka och stötta Titania kopplat till det regulatoriska och lagstiftande området inom hållbarhet.
Risk för att inte attrahera och behålla kompetent personal	Risk för att inte attrahera eller kunna behålla rätt kompetens inom Titania.	Titania strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare på flera sätt. Företaget är ett snabbväxande företag med möjligheter till stor delaktighet och egen personlig utveckling samt karriärsutveckling. Initiativtagande och ambition premieras.
Arbetsmiljörisker	På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker; risk för fall, risk för nedfallande objekt, risk för skada vid arbeten med olika maskiner o.s.v. Förutom den mänskliga tragedin vid allvarliga skador eller dödsfall kan sådana händelser leda till enorma problem för koncernens verksamhet. Byggherren befrias aldrig från arbetsmiljöansvaret och behöver ha någon form av system för att följa upp och säkerställa att arbetsmiljöarbetet fungerar under projekteringen och utförandet. 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.	Bolagets årliga sammanställning visar att det systematiska arbetsmiljöarbetet följs på ett tillfredsställande sätt i företagets projekt. Arbetsmiljörisker hanteras i projekt vid projekterings-, planerings- och byggmöten.
Risk för brott mot mänskliga rättigheter	Titania är medvetna om att det finns risker kopplat till brott mot mänskliga rättigheter i bygg- och fastighetsbranschen. Det kan handla om dåliga arbetsvillkor, diskriminering, att arbetare inte kan ansluta sig till fackföreningar mm. Den största risken ligger inom materialleverantörer till Titanias projekt där materialet utvinns och produceras i högriskländer.	Genom att ta fram en separat uppförandekod för leverantörer att bilägga avtal för relevanta leverantörskategorier krävställer Titania sina riktlinjer inom bl.a mänskliga rättigheter. I Titanias HR-policy klargörs även nolltolerans mot all form av diskriminering.



INTRESSETER

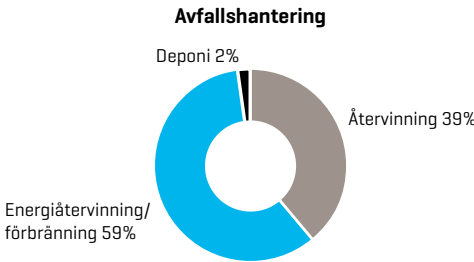
Titania har sedan tidigare identifierat sex intressentgrupper utifrån intressenter som har stor betydelse för Titanias kärnverksamhet samt intressenter som Titania har betydande påverkan på. Nedan figur och tabell på sid 29 visar Titanias intressentmodell samt betydande hållbarhetsaspekter per intressentgrupp för Titania.



INTRESSENTDIALOG

Intressenter	Betydande hållbarhetsaspekter	Dialogytor
Finansiärer (banker, investerare)	- Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch, därmed är möjligheten till kapitalanskaffning av stor betydelse för Titanias utveckling. - Börsnoteringen i december 2021 sätter också Titania under större förväntningar regulatoriskt men också avseende transparens. - Bankers och institutionella investerares förväntningar på hållbara företag ökar där EU:s taxonomi och TCFD:s ramverk är viktiga ramverk att hantera framåt.	Kontakt med investerare, banker etc. sker frekvent, både digitalt och vid fysiska möten. Hållbarhetsfrågor utgör ett betydande inslag i denna dialog.
Kommuner	- Offentliga aktörer ska gå i bräschen för hållbar utveckling. Kommuner har en stor roll i att driva frågorna på lokal nivå och samarbeta med aktörer som drivs i samma riktning. - Detta innebär att fastighetsbolag som kan förstå kommunens behov för ett hållbart, tryggt och inkluderande samhällsbyggande också blir attraktiva att samarbeta med. - Det är därför centralt för Titania att förstå kommuners behov och kunna förbli en pålitlig partner för kommuner framåt.	- Kontakt med kommuner sker i samband med detaljplanearbete och byggande. - Kommunerna kan ha varierande fokus vad gäller hållbarhetsfrågor. Hos vissa ligger fokus på miljömässig hållbarhet medan den hos andra kommuner snarare ligger på social eller ekonomisk hållbarhet. - Kontakten sker digitalt, per telefon eller vid fysiska möten.
Hyresgäster	Dialog, trygghet, hälsa, mötesplatser, kundservice är alla viktiga hållbarhetsfrågor för både Titania och värdeskapande för Titanias hyresgäster.	- Fysiska möten sker både vid kontraktsskrivning samt vid inflyttning. - Förvaltare sköter den löpande kontakten både digitalt och fysiskt. Titania lägger mycket tid och resurser på uppsökande verksamhet i kontakten med hyresgäster.
Leverantörer och samarbetspartners	Titania är inte längre ett entreprenadbolag med direkt kontroll över underentreprenörer och leverantörer. Därför är det viktigt mot leverantörer/entreprenörer att tydliggöra krav och uppföljning avseende miljömässiga och sociala frågor i projekt.	- I samband med upphandling och pågående arbetas hållbarhetsfrågor upp med leverantörer och entreprenörer. - Under 2022 kommer Titania att ta fram en uppförandekod för leverantörer som ska vara styrande för uppföljningen av hållbarhetsfrågor i Titanias projekt.
Bostadsköpare	God information om hur fastigheten ska skötas på bästa sätt för en ansvarsfull ekonomisk förvaltning.	- Information lämnas i skriftlig form vid tillträde. Genomgång sker också vid fysiskt möte. - Överlämning från byggande styrelse till styrelse bestående av bostadsköpare görs enligt fastlagd rutin.
Medarbetare	- Titania arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare ska trivas, utvecklas och vara stolta över sin arbetsplats. - Organisationens utveckling kommer vara centralt framåt i Titanias tillväxtresa. Därför kommer frågor kring ledarskap, arbetsmiljö, individers utveckling, hälsa och välbefinnande att vara viktiga.	- Medarbetarsamtal ska ske årligen. Titania ska också lägga resurser på personlig utveckling i form av utbildning och kurser etc. - I dialogen mellan ledning och medarbetare ska fokus ligga på delaktighet och vilja till eget beslutsfattande ska premieras.

FOKUS:
KLIMAT & MILJÖ



Ett klimat under förändring påverkar och ställer krav både på de som lever i samhället och på Titania som bygger det. Sverige har som mål att bli ett klimatneutralt land till år 2045. Bygg- och anläggningssektorn har ett stort ansvar då branschen idag står för ca en femtedel av landets klimatpåverkan och cirka 30% av Sveriges totala energianvändning. Samtidigt växer landets befolkning och behovet av nya bostäder, lokaler och infrastruktur ökar. Det är en stor utmaning att lyckas producera byggnader med låg klimatpåverkan och energianvändning samtidigt som även cirkulär resursanvändning, föroreningar, vattenanvändning, biologisk mångfald alla är frågor som också måste hanteras. Som långsiktigt mål ska Titania ha netto-nollutsläpp 2045 i linje med Bygg- och anläggningssektorns fossilfria färdplan.

Titantias bakgrund som totalentreprenör gör att Titania kan ansvara för byggprocessens alla steg från tidiga skeden till funktionsfärdiga byggnader. Titania är anpassningsbara i byggandet och har erfarenhet av att bygga i olika typer av system så som trä, betong, stål och glas samt med prefabricerade byggelement. Redan 2020 kommunicerade Titania hållbarhetsmålet att långsiktigt ska majoriteten av Titantias bostäder produceras med trästommar. Under 2021 antogs ytterligare ett hållbarhetsmål att på längre sikt ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanenmärkning eller motsvarande certifiering.

Att välja Svanen som huvudsakligt miljöcertifieringssystem framöver lämpar sig särskilt bra för bostäder. Ett Svanenmärkt hus värderas med livscykelperspektiv och uppfyller bland annat krav på låg energiförbrukning samt byggprodukter och material. Kraven som ställs bidrar till att främja en cirkulär ekonomi, minskad klimatpåverkan, spara resurser och bevara biologisk mångfald. Samtliga av dessa fördelar kopplas väl samman med Titantias åtagandepunkter för en grön samhällsomställning. Förutom de miljömässiga fördelarna med att följa Svanens krav finns det affärsmässiga möjligheter med ett välkänt varumärke som attraherar hyresgäster.

Flertalet av Titantias bostadsprojekt präglas av ett naturnära boende. När dessa projekt utvecklas brukar tre ledord användas; Bevara, Tillgängliggöra och Tillföra. Tanken är att bevara så mycket av den omgivande naturen som möjligt. Exempel på projekt är det färdigställda Skogskvarteren där nivåskillnader och skog bevarats och husen tagit plats runtom. I framtida projektet Hallunda Gårdspark har ett särskilt nät av gångstråk planerats för att tillgängliggöra den omkringliggande naturen. Projektet Kristineberg i Vallentuna, som är i planeringsskede, kommer tillföra ekologiska värden genom att husen får sedumtak, regnvattensystem installeras och insektshotell placeras ut i området.

Avfallshantering

Avfallshantering 2021	Ton
Återanvändning	0,4
Återvinning	52,3
Energiåtervinning/förbränning	80,1
Deponi	2,7
Okänd avfallsbehandling	0
Totalt	135,5
Kommentar: Statistiken kommer från bolagets enda avslutade projekt 2021; Valsjöberget i Österåker.	
Inget farligt avfall rapporterat i projektet.	

Energiförbrukning

Energiförbrukning 2021	Energi MWh
El	805
Fjärrvärme enligt lokala miljövärden	1 608
Fjärrkyla [lokala värden]	8
Drivmedel från tjänsteresor [egna fordon] [diesel och bensin]	30
Total energiförbrukning från köpt energi	2 451
Energiintensitet	kWh/kvm BOA
Växthusgasintensitet	211
Kommentar: Emissionsfaktorer för fjärrvärme är hämtade från Energiföretagen.	
Energiförbrukning avser Titantias egna fastigheter i Alby samt från hyrda lokaler.	
Antal kvm BOA: 11 617	

Växthusgasutsläpp

Scope 1 – Direkta utsläpp 2021	ton CO ₂ ekv
Drivmedel från egen kontrollerade fordon	6,6
Scope 2 – Indirekta utsläpp 2021	
El	68,4
Fjärrvärme	69,1
Fjärrkyla	0
Scope 3 – Indirekta utsläpp 2021	
Produktion och distribution från bränslen [drivmedel och fjärrvärme]	2,1
Totalt	146,2
Scope 1 – Direkta utsläpp 2021	kgCO ₂ ekv/kvm BOA
Växthusgasintensitet	12,6

Kommentarer: Det är första året som Titania redovisar sin klimatpåverkan enligt GHG Protocol. Bolaget är medvetna om att störst klimatpåverkan kommer från uppförande av byggnader. I år redovisas en liten del av Titantias klimatpåverkan i scope 3. Emissionsfaktorer för klimatpåverkan är hämtade från Byggföretagens klimatberäkningsverktyg och Energiföretagen -Fjärrvärmens lokala miljövärden 2020.

Scope 2 data kommer från Titantias egna fastigheter i Alby samt hyrda lokaler

Antal kvm BOA: 11 617

FOKUS:
SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare och ledarskap

Prestations- och kompetensutveckling är viktiga fokusområden på Titania. Titania tror på att utveckla och få fram det bästa ur Titanias medarbetare. Titanias prestations- och utvecklings-ramverk strävar efter att balansera affärsbehov och krav med individuella karriärutvecklingsmål samt beakta perspektivet av balans mellan arbete och privatliv.

Medarbetardialoger är både bakåtblickande som framåtblickande med uppföljning och planering av framtida prestationsutveckling. Titania tillämpar en överenskommen struktur med ett formellt medarbetarsamtal per år.

Titaniakoncernen har vid årets slut 19 heltidsanställda medarbetare, samt två personer med timanställning. I styrelsen har det skett vissa förändringar under året och består idag av Titanias VD [man] samt två externa medlemmar [en man och en kvinna]. I ledningen sitter i nuläget två män, VD och CFO för Titania.

Fördelning av medarbetare per kön och åldersfördelning			
	≤35 år	36–50 år	≥51 år
Kvinnor	4	1	0
Män	3	6	5
TOTAL	7	7	5

Jämlikhet, mångfald, anti-diskriminering och inkluderande

Titania tror starkt på lika möjligheter till anställning, utbildning och karriärutveckling. Titania strävar efter arbetsglädje, engagemang och trygghet för alla anställda samt att tillämpa lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter oavsett kön, könsidentitet, könsuttryck, ålder, sexuell läggning, funktionshinder, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning för alla anställda. Titania har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier och incidenter ska rapporteras, hanteras och följas upp av närmsta chef. Under 2021 har inga incidenter skett som

kommit till Titanias kännedom. Arbetet med jämställdhet och mångfald bör bedrivas effektivt i enlighet med lokala lagar och i samarbete med anställda och fackföreningar.

Säker och trygg arbetsmiljö

På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker; risk för fall, risk för nedfallande objekt, risk för skada vid arbeten med olika maskiner o.s.v. Förutom den mänskliga tragedin vid allvarliga skador eller dödsfall kan sådana händelser leda till enorma problem för koncernens verksamhet. Byggherren befrias aldrig från arbetsmiljöansvaret och behöver ha någon form av system för att följa upp och säkerställa att arbetsmiljöarbetet fungerar under projekteringen och utförandet. Utveckling av arbetssätt, processer, rutiner och ansvar mellan Titania och entreprenörer är ett fokus framåt. I projekt är arbetsmiljöfrågor en stående punkt på projektmöten som hålls regelbundet.

Under 2021 har det skett en arbetsplatsolycka hos underentreprenör i projekt Brf Skogsgungan. Olyckan hanterades av projektchef som införde skyddsåtgärder därefter samt rapporterade olyckan till Arbetsmiljöverket.

Krav och uppföljning i leverantörskedjan

Titania är ett mindre fastighetsbolag som gått från att vara ett entreprenadbolag och utförare i byggprojekt till att blivit en byggherre med anlitate entreprenörer för utförande. Det blir då än mer viktigt att hantera risker som följer med byggprojekt med externa utförare. En del av dessa risker är kopplat till korruption samt brister inom mänskliga rättigheter och undermåliga arbetsvillkor.

Under 2022 kommer Titania ta fram en separat uppförandekod för leverantörer att inkludera i större upphandlingar som bedöms relevanta samt konkretisera hur uppföljning och kravställande kan göras proportionerligt mot de resurser som Titania förfogar över. Mänskliga rättigheter, anti-korruption, arbetsvillkor och hälsa är även ett prioriterat fokusområde från EU som finns inkluderat i EU:s taxonomi.

FOKUS:
EKONOMISK HÅLLBARHET

Uppförandekod

Titania strävar efter att vara en pålitlig partner för de intressenter Titania engagerar sig med, vilket inkluderar kunder, affärspartners, kollegor och de samhällen där Titania verkar. Titanias uppförandekod syftar till att möjliggöra och stödja oss att vara en pålitlig partner genom att beskriva de principer som anställda och Titanias relaterade affärspartners förväntas följa i sitt dagliga arbete. Titanias uppförandekod är baserad på de tio principerna i United Nations Global Compact.

Samtliga medarbetare har blivit informerade om Titanias uppförandekod som tillgängliggjorts under 2021. Titanias uppförandekod inkluderar bland annat affärsetiska aspekter, principer för motverkande av korruption, mänskliga rättigheter, miljö och arbetsmiljö, hälsa och säkerhet.

Transparens

Titania strävar efter en hög grad av transparens i kommunikationen med aktieägare och samhället i stort. Titania avslöjar alltid aktuell och korrekt information om väsentliga frågor angående finansiella och icke-finansiella prestationer. Redovisning, dokumentation och rapportering följer alltid gällande regler och föreskrifter samt relevanta kvalitetsstandarder.

Motverkande av korruption

Titania följer alltid nationella anti-korruptionslagar och regler där Titania verkar och arbetar aktivt för att förhindra korruption, mutor och utpressning i samband med affärsverksamheten. Titania eller tredje part som agerar på uppdrag av Titania, accepterar inga erbjudanden, löften om mutor eller andra otillbörliga fördelar från Titania till offentliga tjänstemän eller affärspartners för att få eller behålla affärer.

Gåvor eller förmåner gjorda för att bygga relationer, som inte förmedlar några otillbörliga fördelar, bör användas med försiktighet men kan tillåtas under vissa omständigheter, t.ex. för måltider med affärspartners.

Nyckeltal: Ekonomiskt värdeskapande för Titania och viktiga intressenter

Ett sätt att spegla ekonomiskt värdeskapande för Titania är att visa hur direkt ekonomiskt värde genereras till Titania och distribueras till leverantörer i projekt, medarbetare, finansiärer, myndigheter, lokalsamhälle och aktieägare. Tabellen nedan illustrerar genererat och distribuerat ekonomiskt värdeskapande under 2021.

Ekonomiskt värdeskapande: Skapat direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat, 2021		mkr
Skapat direkt ekonomiskt värde genererat		
Intäkter [driftnetto+intäkter från finansiella investeringar och försäljning av tillgångar]		485
Distribuerat direkt ekonomiskt värde		
Verksamhetskostnader [Produktion- och driftkostnader mm]		365
Löner, ersättning och pensionskostnader		17
Utbetalningar till finansiärer		41
Kostnadsförd skatt och sociala avgifter		5
Föreslagen utdelning		0
Behållet direkt ekonomiskt värde		
Skapat direkt värde - Distribuerat direkt värde		56
Kommentar: Resultatindikator kommer från Global Reporting Initiative [GRI 201-1].		

FOKUS: ATTRAKTIVA OCH TRYGGA BOENDEN



Inkluderande och attraktiva bostadsområden

Att skapa inkluderande och attraktiva bostadsområden är centralt för Titanias verksamhet. Bolagets strategi är att tillskapa nya byggrätter genom aktivt planarbete och nära samarbete med kommuner. För varje projekt sätts den lokala kommunens vision först och används som ramverk vid utformningen. Titania har erfarenhet av att arbeta i områden där markpriser tenderar att vara relativt låga, däribland så kallade miljonprogramsområden med utvecklingspotential, där tillskapade värden får stor hävstångseffekt.

Ett exempel på projekt av denna typ är Tingstorget i Botkyrka kommun som färdigställdes under 2019. I projektet har det aktivt arbetats med miljonprogrammets generella problem och att ta fram möjliga lösningar för dessa ur ett stadsplaneringsmässigt perspektiv. Utformningen av ytor mellan husen har varit högt prioriterande för att skapa trygghet, tillgänglighet och tydlighet som indikerar vilka ytor som är offentliga, halvoffentliga, och privata.

Under hösten 2021 genomfördes en uppföljning av projektet som presenterades i en rapport beställd av Titania. Undersökningen har bestått av flera delar och bland annat har intervjuer och enkäter använts tillsammans med statistisk analys för att presentera effekter av stadsutveckling i ett särskilt utsatt område. Slutrapporten visar på att området har blivit mer

attraktivt för nyinflyttade och de nya bostäderna uppskattas till stor del av boende i närheten av Tingstorget. Dessutom har nyproduktionen lockat en mer blandad målgrupp sett till personers bakgrund jämfört med de gamla lägenheterna. Representanter från kommunen och polisen ser mycket positivt på projektet vid Tingstorget. Närområdet har fått tillgång till mer service och allmänna samlingspunkter samt en känsla av att området har blivit tryggare. Polisen konstaterar att det inte blivit fler brott i området trots mycket fler invånare och är i övrigt mycket positiva till områdets förbättring.

Genom att ha kompletterat området med fler mindre lägenheter har det möjliggjorts för ungdomar som växer upp i området att köpa eller hyra egen bostad i hemmakvarteren. På detta vis har Titania hjälpt till att bryta den så kallade "Lyckoparadoxen", som är ett vanligt förekommande mönster i mer utsatta områden. Den innebär att ekonomiskt lyckade hushåll lämnar området och ersätts med ekonomiskt svagare hushåll. Det uppstår en negativ spiral som koncentrerar ekonomiskt svaga hushåll till särskilda områden.

Rapporten har nu visat att cirka hälften av de nyinflyttade till de nyproducerade bostadsrätterna flyttade från tidigare hyrt boende, vilket tyder på att förstagångsköpare har getts möjlighet att ta sig in på marknaden. Från att Albyberget tidigare haft många större hyresrätter är det nu 62 procent ensamboende utan barn.

Statistiken i rapporten visar på att boende på Albyberget har närmat sig övriga kommuner när det kommer till hushållsinkomst, att området haft den största förbättringen av andel medelhög/hög ekonomisk standard i kommunen, samt att de boendes utbildningsnivå har ökat och nu ligger nära kommunens genomsnitt. Dessa punkter anses som särskilt positiva då dilemmat tidigare har varit att de som fått en bättre ekonomi flyttat ifrån Albyberget.

En annan mycket önskad effekt är att den upplevda attraktiviteten för Albyberget har ökat bland alla grupper; såväl boende på Tingstorget som övriga Albyberget samt boende i både hyres- och bostadsrätter. Den upplevda tryggheten har ökat från innan nyproduktionen vid Tingstorget till idag, och inställningen till trygghet visar sig ha en positiv förändring både av de boende på Tingstorget och Övriga Albyberget. Läs mer om projektet och rapporten i sin helhet på titania.se.

Det övergripande strategiarbete som har påbörjats under året innefattar åtagandet att skapa attraktiva och trygga boenden. Detta innebär bland annat att Titania vill fortsätta arbeta med social inkludering och lokalt samhällsengagemang. Även trygghet i bostadsområdet samt hälsa och välbefinnande för boende och brukare anses vara viktiga punkter vid stadsutvecklingsprojekt.

För att fortsätta det lokala samhällsengagemanget även efter slutförande av projekt har Titania valt att sponsra idrottsföreningen IK Frej under 2021. Föreningens verksamhet och dess värdegrundsarbete är något som delas av Titania, och samarbetet innebär också att Titania syns i området nära aktuella projekt i Täby och Vallentuna.

Svanencertifiering

Slutligen har det under hösten 2021 kommunicerats ett långsiktigt hållbarhetsmål att Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning ska erhålla Svanenmärkning eller motsvarande miljöcertifiering. Ett sådant arbete innebär att en god inomhusmiljö för de boende hamnar högt på agendan, med bland annat indikatorer för fuktkontroll, dagsljus, akustik och skadliga ämnen. I ett Svanenmärkt hus ställs alltså höga krav på använda material för att kunna säkerställa en sund boendemiljö utöver syftet att minska miljöpåverkan. Det Svanenmärkta huset har en låg energianvändning och höga krav har ställts på en kvalitetssäkrad byggprocess. De boende i ett Svanenmärkt hus kan därför känna sig trygga med att de bor i ett hälsosamt hus med låg miljöpåverkan.

AKTIEN

Titantias B-aktie är sedan den 10 december 2021 noterad på Nasdaq First North Growth Market. Vid årets sista handelsdag uppgick Titantias aktiekurs till 23,00 kr motsvarande ett börsvärde på cirka 1,6 mdkr.

Aktiens utveckling och omsättning

Titania noterades den 10 december på Nasdaq Stockholm First North för 20 kr per aktie. Årets sista handelsdag, den 30 december 2021, uppgick det volymviktade medelpriset till 23,00 kr. Titantias aktiekursutveckling under året resulterade i en ökning på 15,0 procent, medan Carnegies Real Estate Index under samma mätperiod minskade med 6,7 procent. Totalt omsattes cirka 45,6 miljoner av Titantias B-aktie till ett värde av drygt en miljard kronor under 2021.

Optionsprogram

Titania införde under fjärde kvartalet ett incitamentsprogram för Titantias nyckelpersoner som omfattar 1 159 985 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. För detaljerad information, se not 8 på sid 64.

Utdelningspolicy

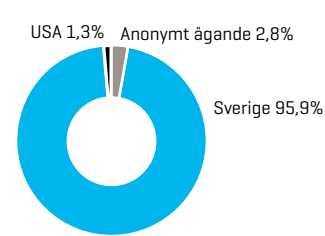
Titantias övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Titania avser därför inte att ge någon aktieutdelning under de närmaste åren då överskott från verksamheten kommer gå till att påbörja fler produktionsprojekt samt till att förvärva fler fastigheter och projekt.

Ägarinformation

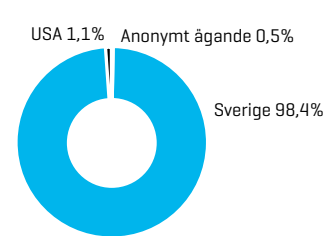
Noteringen i december tillförde Titania tusentals nya aktieägare. De tio största ägarna kontrollerade vid årets utgång tillsammans cirka 95,3 procent av kapital och 98,1 av röster. Tabellen på sidan 37 visar Titantias största aktieägare per den 31 december 2021, baserat på information från Modular Finance Monitor.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Einar Janson Invest AB	10 000 000	27 200 000	52	69,1
Nikan Ghahremani Invest AB	2 500 000	6 800 000	13	17,3
Futur Pension	-	7 578 757	10,6	4,1
Jacob Karlsson	-	7 507 500	10,5	4,1
Fjärde AP-fonden	-	3 750 000	5,2	2
Fidelity Investments (FMR)	-	925 000	1,3	0,5
Andra AP-fonden	-	665 000	0,9	0,4
Jeffrey Ghahremani	-	453 212	0,6	0,2
Avanza Pension	-	430 625	0,6	0,2
PEG Capital Partners AB	-	400 000	0,6	0,2
Övriga	-	3 289 906	4,7	1,9
Totalt	12 500 000	59 000 000	100	100

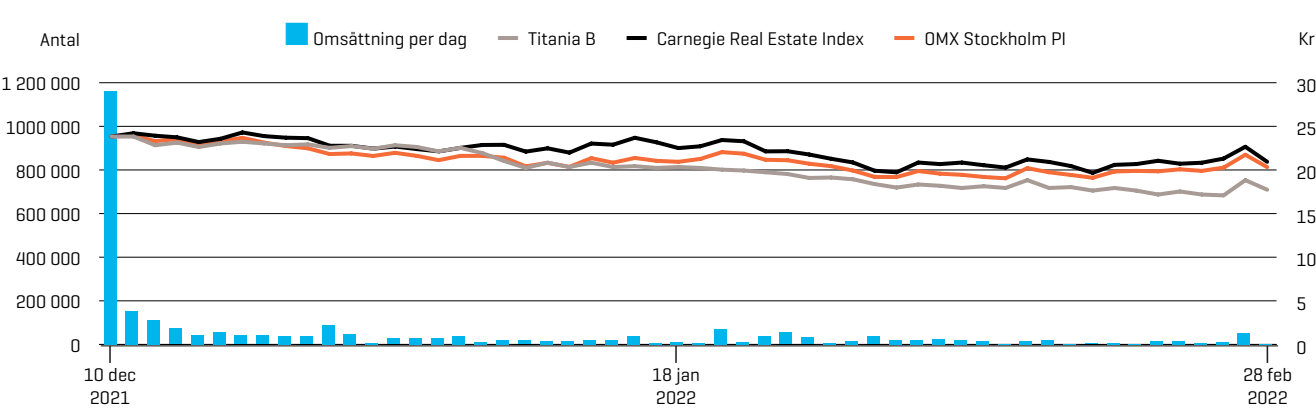
Geografisk fördelning av aktieägandet, kapital



Geografisk fördelning av aktieägandet, röster



Aktiens utveckling





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om företaget

Titania Holding AB (publ) [bolaget], med säte i Stockholms kommun, är koncernmoder till ett antal företag verksamma inom förvaltning av fastigheter och fastighetsutveckling med fokus på Stockholmsområdet. Kärnverksamheten är bostäder med ett långsiktigt mål att äga och förvalta flera tusen bostäder. Titania arbetar långsiktigt med en industriell effektivitet som ofta kopplas till en tilltalande arkitektur. Företagsgruppen kallas Titania eller Titania-koncernen [koncernen]. Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via direkt eller indirekt ägda dotterbolag. Samtliga koncernbolag är etablerade i Sverige med undantag för Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc, USA.

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets största ägare är Einar Janson Invest AB [52 procent av antalet aktier] och Nikan Ghahremani Invest AB [13 procent av antalet aktier]. Dessa bolag ägs i sin tur av privatpersonerna Einar Janson, Mats Janson och Nikan Ghahremani.

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 bland annat 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 detaljplanprocessen och förprojektering vilken slutligen leder fram till skapandet av lagakraftvunna byggrätter.

Dotterbolaget Titania AB är det koncernbolag som hanterar upphandlingar och projektleder interna entreprenader under produktionsskedet. Titania AB kontrakteras som totalentreprenör och genomför med helhetsansvar byggprocessens alla steg.

Koncernen har en bred kompetens i att driva bostadsproduktion i egen regi som kan kontrolleras hela vägen från projektdefiniering, detaljplan, projektering, marknadsföring, försäljning, kapitalanskaffning till slutavlämnade. Koncernen kan på detta sätt, från de tidigaste skedena, hantera de största bostadsutvecklingsprojekt som görs av enskilda aktörer i Sverige.

Kort om Titania

Titania är ett snabbt växande fastighetsbolag med fokus på Stockholmsregionen med huvudkontor i Stockholm. Titania växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden där Titania kontrollerar hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna. I Titanias mer omfattande projekt genomför Titania stadsutveckling på en nivå som både genererar stora värdeökningar för Titania som bolag och även adderar stora värden för lokalsamhället som helhet i form av ökad social och ekonomisk hållbarhet.

Finansiella mål

Hänförligt till stamaktieägare ska substansvärdet per aktie långsiktigt öka med minst 20 procent per år över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet på Koncernens tillgångar. Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent. Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr. Bolagets förvaltningsresultat för 2027 ska uppgå till 200 mkr.

Bolagsstyrning

Bolaget följer Nasdaq First North Growth Market rulebook och följer på frivillig basis Svensk kod för bolagsstyrning. Läs mer om bolagets bolagsstyrning på sid 44.

Information om verksamheten under år 2021

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

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

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

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

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

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

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Koncernen noterar under perioden ökningar relativt föregående år avseende nettoomsättning, hyresintäkter, driftnetto samt resultat både före och efter värdeförändringar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar var negativt beroende dels på extraordinära omkostnader för konsultarvoden rörande bör notering. Men dels också på grund av att bolaget ej aktiverar kostnader för projekt som är i uppstartsfas och som är på idéstadium.

Nettoomsättningen uppgick till 173 363 tkr [64 502], hyresintäkterna var 28 036 tkr [26 495] och driftnettot blev 23 094 tkr [22 028].

Koncernens positiva totalresultat har främst genererats av realiserade och orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringar i projekt som färdigställdes under året drevs främst av det värde Titania skapar i utvecklings- och produktionsprocessen. Värdeförändringar för byggrätter och befintliga färdigbyggda fastigheter drevs främst av en ökad efterfrågan och avkastningskompression. För de fall där värdeförändringarna inte var realiserade ligger externt utförda värderingar till grund för det bokförda värdet.

Årets realiserade värdeförändringar innefattade bland annat försäljningen av padel- och industrilokalfastigheten Lärpojken 3 över bokfört värde. Under året resultatavräknades även projektet Valsjöberget.

Resultat före skatt uppgick till 147 211 tkr [92 708] och resultat per aktie före och efter utspädning var 2,03 kr [1,97]. Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 246 [246].

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -59 640 tkr [-24 825 tkr].

Aktien

Titanias B-aktie bör noterades på Nasdaq First North Growth Market den 10 december 2021. Bolaget gjorde i samband med detta en nyemission och förstärkte det egna kapitalet med 430 mkr.

Bolaget konverterades till ett publikt aktiebolag och i samband med det ökade aktiekapitalet till 500 tkr genom en fondemission från fritt eget kapital. Inga nya aktier gavs ut i samband med ökningen av aktiekapitalet. Bolaget genomförde en split under det tredje kvartalet 2021 och antalet aktier ökade från 50 000 till 50 000 000. I samband med nyemissionen så ökades aktiekapitalet med ytterligare 21 500 000 aktier. Vid årets utgång uppgick antalet stamaktier till 71 500 000 stycken.

Ersättning

Ersättningsutskottet bestod av Knut Pousette och Gunilla Öhman. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Titania tillträdde första delen av projektet Täby Boulevard samt erhöll bygglov och byggstartade projektet som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage.

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 Titania har köpt och kommer köpa framöver har ett pris som är tillräckligt lågt för att skapa lönsamma hyresrättsbestånd.

Covid-19 bedöms inte ha någon väsentlig framtida påverkan på Titanias affär. Koncernens återkommande kassaflöden från förvaltningsfastigheter i eget ägande planeras öka över tid vilket skapar en högre stabilitet.

Titania har för närvarande drygt 3 500 byggrätter i olika skeden av detaljplane- eller bygglovsprocessen. Projekten ligger alla i områden där markpriset är så pass lågt att projekten bär sig lönsamhetsmässigt både som hyresrätter och bostadsrätter vilket ger Titania en valmöjlighet för vilken upplåtelseform projekten genomförs och kan anpassa sig efter rådande marknad. Titania har för avsikt att behålla merparten av de bostäder bolaget producerar som hyresrätter i egen förvaltning och sälja av en del som bostadsrätter.

Verksamheten

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

Hållbarhetsupplysningar

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

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

Utsläpp. Det är en stor utmaning att producera byggnader med låg klimatpåverkan och energianvändning samtidigt som även cirkulär resursanvändning, föroreningar, vattenanvändning, biologisk mångfald måste hanteras. Som långsiktigt mål ska Titania ha netto­nollutsläpp 2045 i hela värdekedjan och majoriteten av bolagets bostäder produceras med trä­stommar. Under 2021 antogs ytterligare ett hållbarhetsmål att på längre sikt ska Titania­producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanen­märkning eller motsvarande certifiering. Titanias 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. Titania måste därför, både av miljömässiga och kostnads­mässiga skäl, se till så att hanteringen av det avfall Titanias verksamhet genererar sker på ett professionellt och effektivt sätt. Koncernen har upphört med bygg­produktions­verksamhet med egen personal, vilket medför att avfallshantering framgent kommer att skötas av de uppdragstagare Titania anlitar för genomförandet av sina byggprojekt, i entreprenadform.

Mutor och korruption. Titaniakoncernen tolererar inte någon form av korruption. Risken för korruption inom koncernen bedömer Titania som begränsad, men ändå något som måste tas i beaktning eftersom Titania sysslar med stora inköp av material, produkter och tjänster och försäljning av högt eftertraktade bostäder. En Code of Conduct har tagits fram som inkluderar riktlinjer för affärsetik. Koncernens personal informeras och utbildas löpande. Läs mer om Titanias hållbarhetsarbete på sid 25.

Finansiella riskfaktorer

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

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

Marknadsrisk

Om priserna på fastigheter skulle gå ned 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.

Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker som uppstår från olika valuta­exponeringar, då alla väsentliga enheter inom koncernen har kronor som rapporteringsvaluta och ingen försäljning eller inköp i annan valuta. Dock finns en liten exponering i amerikanska dollar [USD] då ett av dotterbolagen ”Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc”. har sina kostnader i denna valuta samt att tillhörande fastighet kommer att säljas i USD.

Ränterisk

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

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

Kreditrisk

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

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

Likviditetsrisk

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

Refinansieringsrisk

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

Finansiella instrument

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 procent i genomsnitt under en treårsperiod. Soliditeten följs löpande utifrån koncernens behov och per respektive bokslutstillfälle.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitions­mässigt, inte helt att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag 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 15 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Värdering av projektfastigheter

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel, kr	658 982 493,82
Årets resultat	-59 640 223,62
Summa	599 342 270,20

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	599 342 270,20
-----------------------------	----------------

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Principer för bolagsstyrning

Titania Holding AB [publ] tillämpar svenska lagar, Svensk kod för bolagsstyrning och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Titania Holding AB [publ] har upprättat den här bolagsstyrningsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen [1995:1554] och Svensk kod för bolagsstyrning.

Riktlinjerna avseende Svensk kod för bolagsstyrning finns att tillgå på den hemsida som tillhör Kollegiet för svensk bolagsstyrning [www.bolagsstyrning.se]. Interna riktlinjer för bolagsstyrning såsom bolagsordning, instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive vd samt processbeskrivning för intern kontroll finns att tillgå hos Titania Holding AB [publ].

I den här bolagsstyrningsrapporten beskrivs bolagsstyrningen, den interna kontrollen, ledningen och förvaltningen i Titania Holding AB [publ] avseende räkenskapsåret 2021. Den svenska koden för bolagsstyrning tillåter att avvikelser från normer görs om dessa avvikelser beskrivs med angivande av skäl och alternativ lösning. Titania Holding AB [publ] följer koden.

System för intern kontroll och riskhantering

Instruktioner för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen finns i de styrande dokumenten Instructions for financial reporting och Risk Management Procedure. Risker kartläggs och listas i dokumentet Risk Map and Risk Register.

Titania identifierar, bedömer och hanterar risker baserade på bolagets visioner och mål. En bedömning av strategiska, operationella, efterlevnadsmässiga och finansiella risker ska göras årligen av ledningen och dokumenteras i en riskbedömningskarta [Risk Map and Risk Register]. Riskbedömningskartan ska presenteras för revisionsutskottet och styrelsen årligen. VD ansvarar för presentationen.

Mer detaljerad riskbedömning för nyckelprocesser ska göras åtminstone årligen. Baserat på riskidentifikationen och riskbedömningen ska interna kontroller utformas och implementeras för hantering av riskerna. De interna kontrollerna ska sättas som krav för att beskriva miniminivån som förväntas för att upprätthålla en effektiv internkontrollmiljö inom respektive process.

En självbedömning av minimikrav gällande kontroller för riskreducering för varje affärsprocess ska årligen göras och rapporteras till revisionsutskottet och styrelsen. CFO ansvarar för självbedömningsprocessen.

För att möta finansiella krav har bolaget en så kallad Ekonomihandbok som ger vägledning och summerar de områden som

ska tackas för att upprätthålla en hög nivå på redovisning och finansiell rapportering. Ekonomihandboken ska uppdateras årligen och godkännas av VD.

Aktieägarnas rösträtt

Bolaget har två aktieslag, serie A och serie B. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen [2005:551].

Varje A-aktie i Titania berättigar innehavaren till tio röster på bolagsstämma och varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i bolaget.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Titanias bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter. Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Ändring av bolagsordning sker enligt aktiebolagslagens bestämmelser.

Styrelsens sammansättning

För närvarande består bolagets styrelse av tre ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman.

Revisionsutskott

Bolagets styrelse i sin helhet fullgör uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor.

Ersättningsutskott

Bolaget har ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar: Knut Pousette och Gunilla Öhman. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare.

Mångfaldspolicy

Bolaget tillämpar punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy:

Styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموالدا ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Valberedningens sammansättning

Titania har ingen valberedning utan kommer i framtiden istället inkludera principer för valberedningen i kallelsen till bolagsstämman.

Styrelsens arbete

Styrelsens främsta uppgift är att ta tillvara bolagets och aktieägarnas intressen, utse VD samt ansvara för att bolaget följer tillämpliga lagar, bolagsordningen och Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen svarar även för att koncernen har en lämplig struktur så att styrelsen på bästa sätt kan utöva sitt ägaransvar över de i koncernen ingående dotterbolagen samt att bokföringen, förvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt. Minst en gång per år ska styrelsen utan närvaro av bolagsledningen träffa bolagets revisor, samt fortlöpande och minst en gång per år utvärdera VD:s arbete.

Styrelsens ledamöter

Styrelsen består av Knut Pousette, styrelseordförande, Gunilla Öhman, styrelseledamot och Einar Janson, styrelseledamot tillika grundare av Titania-koncernen, VD, ej oberoende.

Styrelsens oberoende

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska majoriteten av styrelsens bolagsstämموالدا ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Av styrelsens tre ledamöter är två oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och dess större aktieägare.

Styrelsens sammanträden och närvaro

Under 2021 höll styrelsen 17 ordinarie möten och 8 per capsulam. VD och bolagets CFO, deltar på styrelsens sammanträden. Andra tjänstemän deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Styrelsen har behandlat och arbetat med frågor rörande strategi, hållbarhet, projekt och finansiering samt den planerade och genomförda börsnoteringen.

Närvaro vid styrelsemöten 2021	Antal styrelsemöten*
Knut Pousette, Styrelseordförande	24/25
Nikan Ghahremani**	5/25
Einar Janson	25/25
Mats Janson**	5/25
Gunilla Öhman	22/25

* Varav 8 styrelsemöten per capsulam.

** Lämnade styrelsen den 26 maj 2021.

Styrelseutvärdering

En ny styrelse utsågs under 2021, och någon styrelseutvärdering har inte gjorts därefter.

Den verkställande direktören

VD är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för VD. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

VD ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättnings utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Information om VD: Einar Janson, 47 år, filosofie kandidatexamen i idéhistoria, grundare av Titaniakoncernen, den största aktieägaren, ej oberoende.

Revisor

Revisor väljs vid bolagsstämma. Bolagets oberoende revisor är KPMG AB, med Fredrik Sjölander som huvudansvarig revisor.

Överträdelse av marknadsplatsens regelverk

Bolaget har under räkenskapsåret 2021 inte gjort sig skyldigt till några överträdelse av regelverket för Nasdaq First North Growth Market.

STYRELSE OCH REVISORER



Knut Pousette

Styrelseordförande sedan 2021.
Född: 1972
Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet
Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja
Aktieägande i Bolaget: Knut Pousette innehar 50 000 aktier i Bolaget. Knut Pousette innehar 446 148 teckningsoptioner i LTIP 2021/2024:1.
Övriga uppdrag (urval): Extern VD i Aktiebolaget Fastator [publ] samt styrelseledamot eller styrelse-suppleant i ett flertal av dess koncernföretag.



Einar Janson

Styrelseledamot sedan 2012
Född: 1974
Utbildning: Fil.kand. i idéhistoria, Stockholms universitet.
Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej
Aktieägande i Bolaget: Einar Janson innehar 97,5 procent av aktierna i Einar Janson Invest AB som innehar 10 000 000 A-aktier och 28 332 000 B-aktier i Bolaget.
Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot och VD i Einar Janson Invest AB samt styrelseledamot, styrelseordförande och/eller VD i ett flertal av dess koncernföretag.



Gunilla Öhman

Styrelseledamot sedan 2021
Född: 1959
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm
Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja
Aktieägande i Bolaget: Gunilla Öhman innehar 8 620 aktier i Bolaget. Gunilla Öhman innehar 44 615 teckningsoptioner i LTIP 2021/2024:1.
Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot i Atvexa AB, Carrara Communication AB och Fasadgruppen Group AB.



Einar Janson

VD sedan 2005
Född: 1974
Utbildning: Fil.kand. i idéhistoria, Stockholms universitet.
Aktieägande i Bolaget: Einar Janson innehar 97,5 procent av aktierna i Einar Janson Invest AB som innehar 10 000 000 A-aktier och 27 200 000 B-aktier i Bolaget.
Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot och VD i Einar Janson Invest AB samt styrelseledamot, styrelseordförande och/eller VD i ett flertal av dess koncernföretag.



Anders Söderlund

CFO sedan 2019
Född: 1980
Utbildning: Magisterexamen i redovisning, Stockholms universitet.
Aktieägande i Bolaget: Anders Söderlund innehar 225 000 aktier i Bolaget. Anders Söderlund innehar 223 074 teckningsoptioner i LTIP 2021/2024:2.
Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot och VD i Anders Rörelse med Balans AB.

REVISOR

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor, KPMG AB
Medlem i FAR
Övriga väsentliga uppdrag: Medcap AB, Yubico, Sveafastigheter Fersen, Tyresö Bostäder.

LEDNINGSGRUPP

* Aktieinnehav per 10 mars 2022

* Aktieinnehav per 10 mars 2022

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	173 363	64 502	131 472	504 331	398 921
Resultat före skatt, tkr	147 211	92 708	122 016	34 472	266 961
Balansomslutning, tkr	1 750 304	1 128 192	1 057 513	1 128 593	855 917
Soliditet, %	50,3	30,8	24,4	33,0	49,5

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	7 074	-	-	-	-
Resultat före skatt, tkr	-59 640	-24 825	4 079	-15 591	247 080
Balansomslutning, tkr	1 006 146	538 436	570 826	598 077	657 843
Soliditet, %	59,6	44,1	45,9	51,5	60,6

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



KONCERNENS

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	6	173 363	64 502
Övriga rörelseintäkter		1 099	691
		174 461	65 193
Entreprenadkostnader	9	-202 275	-98 299
Fastighetskostnader		-5 244	-6 387
Övriga externa kostnader	7	-58 800	-53 855
Personalkostnader	8	-22 509	-21 936
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 208	-21 201
Övriga rörelsekostnader		-	-4 861
Aktiverat arbete för egen räkning		105 904	69 752
Rörelseresultat före värdeförändringar		-20 671	-71 596
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	11 909	5 590
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	197 956	187 646
Rörelseresultat efter värdeförändringar		189 194	121 640
Finansiella intäkter	10	43	43
Finansiella kostnader	11	-42 026	-28 974
Finansnetto		-41 984	-28 931
Resultat före skatt		147 211	92 708
Aktuell skatt	12	-126	-11
Uppskjuten skatt	12	-43 303	5 566
Årets resultat		103 782	98 264
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		103 782	98 264
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.			
Kr	Not	2021	2020
Resultat per aktie, före och efter utspädning	13	2,03	1,97

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2021	2020
Årets resultat		103 782	98 264
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		5 888	-6 177
Övrigt totalresultat för året		5 888	-6 177
Summa totalresultat för året		109 670	92 087
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		109 670	92 087
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	1 037	1 351
Förvaltningsfastigheter	15	1 013 198	902 552
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	–	1 198
Inventarier	17	7 889	10 410
Nyttjanderätter	18	31 268	19 576
Uppskjutna skattefordringar	27	–	608
Övriga långfristiga fordringar	19	44 931	36 165
Summa anläggningstillgångar		1 098 322	971 860
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	21	96 493	75 294
Färdigställda bostäder		13 705	31 845
Råvaror och förnödenheter	22	56	202
Kundfordringar	23	6 739	4 968
Aktuell skattefordran		–	2 145
Övriga fordringar	24	222 730	13 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 433	108
Likvida medel		308 826	27 938
Summa omsättningstillgångar		651 982	156 332
SUMMA TILLGÅNGAR		1 750 304	1 128 192

KONCERNENS BALANSRÄKNING, forts.

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		715	50
Reserver		–40	–5 928
Övrigt tillskjutet kapital		422 137	–
Balanserat resultat inklusive årets resultat		456 822	353 490
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		879 634	347 612
Innehav utan bestämmande inflytande			
Summa eget kapital		879 634	347 612
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26	736 183	421 377
Leasingskulder		25 877	17 360
Avsättningar	28	1 936	1 936
Uppskjuten skatteskuld	27	52 255	22 344
Summa långfristiga skulder		816 251	463 018
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	26	9 228	192 300
Leasingskulder		6 114	2 374
Leverantörsskulder		21 873	11 124
Aktuell skatteskuld		269	0
Övriga kortfristiga skulder	29	2 859	100 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	14 076	11 073
Summa kortfristiga skulder		54 419	317 561
Summa skulder		870 670	780 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 750 304	1 128 192

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Tkr	Hänförligt moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Valuta-omräkning	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat			
Ingående balans per 1 januari 2020	50	249	-	258 383	258 681	-868	257 813
Transaktioner med koncernens ägare och justeringar	-	-	-	-3 156	-3 156	868	-2 288
Årets resultat	-	-	-	98 264	98 264	-	98 264
Övrigt totalresultat för året	-	-6 177	-	-	-6 177	-	-6 177
Summa totalresultat för året	-	-6 177	-	98 264	92 087	-	92 087
Utgående balans per 31 december 2020	50	-5 928	-	353 490	347 612	-	347 612
Ingående balans per 1 januari 2021	50	-5 928	-	353 490	347 612	-	347 612
Fondemission	450	-	-	-450	-	-	-
Nyemission	215	-	422 137	-	422 352	-	422 352
Årets resultat	-	-	-	103 782	103 782	-	103 782
Övrigt totalresultat för året	-	5 888	-	-	5 888	-	5 888
Summa totalresultat för året	-	5 888	-	103 782	109 670	-	109 670
Utgående balans per 31 december 2021	715	-40	422 137	456 822	879 634	-	879 634

Kostnader hänförliga till nyemissionen uppgår till 7 863 tkr.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter värdeförändringar	189 194	121 640
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
- Avskrivningar	-12 695	21 201
- Avsättningar	-	-9 000
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-197 956	-193 209
- Ej realiserad valutaeffekt	-5 888	-6 177
Erhållen ränta	43	43
Erlagd ränta	-42 026	-21 794
Betald inkomstskatt	2 216	-12 353
	-29 518	-99 649
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av projektfastighet	-28 819	-13 537
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-45 848	168 976
Ökning/minskning av rörelseskulder	-84 799	-181 968
Summa förändring av rörelsekapital	-159 466	-26 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-188 984	-126 178
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella tillgångar	-25 685	-25 021
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-1 351
Minskning långfristiga finansiella placeringar	-1 000	-
Försäljning av förvaltningsfastighet	98 936	-
Netto likviditetspåverkan på försäljning av andelar i dotterföretag	166	-27
Kassaflöde från investeringsverksamheten	72 416	-26 399
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	218 084	192 574
Amortering av skuld	-236 350	-12 764
Amortering av leasingskuld	-6 415	-2 374
Utnyttjande av checkräkningskredit	-	-9 797
Nyemission	422 137	-
Utbetald utdelning	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	397 457	167 639
Årets kassaflöde	280 889	15 062
Likvida medel vid årets början	27 938	12 875
Likvida medel vid årets slut	308 826	27 938

NOTER

KONCERNEN

NOT 1

NOTER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Allmän information

Denna årsredovisning omfattar moderföretaget Titania Holding AB (publ), organisationsnummer 556887-4274 samt dess dotterföretag. Titania Holding AB (publ) är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress Jakobsbergsgatan 22, 111 44, Stockholm, Sverige.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor [tkr]. Uppgift inom parantes avser jämförelseåret.

Styrelsen har den 31 mars 2022 godkänt denna koncern-redovisning 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 Titania-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 anskaffningsvärde-metoden 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 koncern-redovisningen anges i not 2.

(ii) Nya och ändrade IFRS utgivna av IASB

Ändringar i IFRS till följd av referensrättereformen (IBOR refor fas 2) Koncernen tillämpar de ändringar som gjorts av IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 samt IFRS 16 rörande referensrättereform fas 2 från och med den 1 januari 2021. Fas 2 ändringarna innehåller praktiska lättnader från vissa krav i IFRS standarder. Lättnaderna är hänförliga till redovisning vid modifiering av finansiella instrument och leasingkontrakt till följd av att referensrântan ersatts med en ny alternativ referensränta. Ändringarna medger även lättnader vad gäller säkringsredovisning då referensrântan ersätts med en ny alternativ referensränta.

Nya och ändrade IFRS utgivna av IASB har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

(iii) Eventualförpliktelser

Uppllysning 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 orealise-rade 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 överlättna 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.

Segmentsrapportering

För Titania utgörs högste verkställande beslutsfattaren av VD då det främst är denne som är ansvarig för att fördela resurser och utvärdera resultat. Bedömningen av koncernens rörelsesegment ska baseras på den finansiella information som rapporteras till VD. Verksamheten delas upp i två olika rörelsesegment; färdiga projekt och pågående projekt & övrigt.

Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledning följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheter och investeringar.

Omräkning av utländsk valuta

(i) Funktionell valuta och rapportvaluta

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

(ii) Transaktioner och balansposter

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

Hyesintäkter

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

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

Intäkter från försäljning av projektutvecklade bostäder som bostadsrätter

Den totala intäkten för utvecklandet och byggandet av bostäder som bostadsrätter (markförsäljning, projektering och byggnation), redovisas vid en tidpunkt. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till lägenhetsköparen, dvs slutkunden, vilket sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin lägenhet. Vid denna tidpunkt infaller också rätt till betalning för respektive lägenhet. Den redovisade intäkten baseras på beräknad intäkt enligt den ekonomiska planen

per såld bostad inom bostadsrättsprojektet och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad. Redovisad kostnad per såld bostad baseras på bostadens andel av fastighetens totala kostnad. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en varulager-tillgång, inom posten Projektfastigheter och bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder konsolideras.

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter

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

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Leasing

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

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. Leasingskulden redovisas initialt till 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 avtals 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 förlånga och säga upp avtal

Optioner att förlånga eller säga upp avtal finns inkluderade i koncernens leasingavtal gällande kontor. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i hanteringen av avtalen. Optioner att förlånga 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 hänförlbara utgifter som balanseras som en del av utvecklingsarbeten innefattar utgifter för anställda och externa konsulter.

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Förbättringsutgifter på annans fastighet: 20 år

Inventarier: 5 år

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Hierarki för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

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

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

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

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

Beräkningen innehåller följande hierarkier

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

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

Värderingstekniker

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Byggrätter

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

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

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

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

b) Finansiella tillgångar – Klassificering och värdering

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

c) Finansiella skulder – Klassificering och värdering

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

d) Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

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

e) Kvittning av finansiella instrument

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

f) Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Kundfordringar

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

Likvida medel

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

Aktiekapital

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

Upplåning

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

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

Låneutgifter

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

Leverantörsskulder

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

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektiv-rântemetoden.

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 diskonterings-ränta 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 färdigställeland 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 nettoför-säljningsvärdet.

Ersättningar till anställda

a) Kortfristiga ersättningar till anställda

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

b) Pensionsförpliktelser

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

c) Incitamentsprogram

Bolaget införde under fjärde kvartalet ett incitamentsprogram för bolagets nyckelpersoner som omfattar 1 159 985 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen/lösenpriset 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 8.

Resultat per aktie

[i] Resultat per aktie före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

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

[ii] Resultat per aktie efter utspädning

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

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

Utdelningar

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

NOT 3

FINANSIELL RISKHANTERING

Finansiella riskfaktorer

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

- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, 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 fortsatta öka, minst i paritet med inflationen.

[b] Valutarisk

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

Per 31 december 2021 samt för samtliga jämförelseperioder fanns inga utestående derivatinstrument.

[c] Ränterisk

Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta samt andra krediter, som exponerar koncernen för ränterisk avseende kassaflöden. Koncernens policy kräver i dagsläget inte att en viss del av upplåningen ska ha bunden ränta. Koncernens upplåning samt fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånens ränta sätts periodvis om och exponeras därför för risken att marknadsräntorna i framtiden kan förändras.

[d] Kreditrisk

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

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

[e] Likviditetsrisk

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

[f] Refinansieringsrisk

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

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

Per 31 december 2021	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 – 2 år	Mellan 2 – 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Finansiella skulder	–	–	–	–	–	–	–
Räntebärande skulder	–	9 228	9 228	726 955	–	745 411	745 411
Leasingskuld	–	6 114	6 114	16 932	2 831	31 991	31 991
Leverantörsskulder	21 873	–	–	–	–	21 873	21 873
Övriga kortfristiga skulder	–	2 859	–	–	–	2 859	2 859
Upplupna kostnader	14 076	–	–	–	–	14 076	14 076
Summa	35 949	18 201	15 342	743 887	2 831	816 210	816 210

Per 31 december 2020	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 – 2 år	Mellan 2 – 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Finansiella skulder	–	–	–	–	–	–	–
Räntebärande skulder	–	245 977	140 000	227 700	–	613 677	613 677
Leasingskuld	–	2 374	2 374	7 122	7 864	19 734	19 734
Leverantörsskulder	11 124	–	–	–	–	11 124	11 124
Övriga kortfristiga skulder	–	100 690	–	–	–	100 690	100 690
Upplupna kostnader	11 073	–	–	–	–	11 073	11 073
Summa	22 197	349 041	142 374	234 822	7 864	756 298	756 298

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 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.

NOT 4

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSAÄNDAMÅL

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

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

	2021-12-31	2020-12-31
Total eget kapital	879 634	347 612
Totala tillgångar	1 750 304	1 128 192
Soliditet, %	50,3	30,8

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

kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 15 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

[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

LIKVIDITETSPÅVERKAN PÅ FÖRSÄLJNING AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Förvaltningsfastigheter	Lärpojken 3	98 936	Projektfastigheter	166
Summa		98 936	Summa	166

NOT 6

UPPDELNING AV INTÄKTER

Intäktsfördelning	2021	2020
Hyresintäkter	28 036	26 495
Försäljning bostadsrätter	119 682	20 278
Uthyrning byggnadsmaterial	23 954	14 995
Övrigt	1 691	2 734
Total nettoomsättning	173 363	64 502

Hyresintäkterna redovisas i sin helhet i rörelsesegmentet Färdiga projekt. Intäkter från försäljning bostäder, uthyrning byggnadsmaterial samt övrigt redovisas i segmentet Pågående projekt och övrigt. Titania har en garantiavsättning för sålda bostadsrätter, se vidare not 32.

NOT 8

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

	2021	2020
Löner och andra ersättningar	15 436	15 885
Sociala avgifter	4 652	5 020
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 180	1 031
Summa ersättningar till anställda	21 269	21 936

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions- kostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions- kostnader
Styrelseledamöter och VD samt andra ledande befattningshavare	3 063	283	3 366	204
Övriga anställda	12 907	897	16 463	894
Koncernen totalt	15 969	1 180	19 829	1 098

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2021		2020	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	19	14	18	14
Koncernen totalt	19	14	18	14

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

	2021		2020	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Styrelseledamöter	2	1	2	2
VD och andra ledande befattningshavare	2	2	2	2
Koncernen totalt	4	3	4	4

NOT 7

ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2021	2020
KPMG		
Revisionsuppdraget	2 226	1 077
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	1 777	–
Summa	4 002	1 077

	2021	2020
PwC		
Revisionsuppdraget	–	789
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	980
Övriga tjänster	1 459	2 889
Summa	1 459	4 658

Ersättningar och övriga förmåner 2021

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensions- kosnad	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

Ersättningar och övriga förmåner 2020

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensions- kosnad	Konsult- arvode	Summa
Styrelseledamot - Mats Janson	173	-	36	-	-	-	209
Styrelseledamot - Nikan Ghahremani	630	-	-	-	-	-	630
VD - Einar Janson	654	-	178	-	-	-	832
Andra ledande befattningshavare [1 person]	891	-	-	-	204	-	1 095
Summa	2 348	-	214	-	204	-	2 766

Optionsprogram

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

Avgångsvederlag

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

NOT 9

ENTREPRENADKOSTNADER

	2021	2020
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	101 274	48 072
Entreprenadkostnader bostadsrätter	82 861	20 602
Försäljning bostadsrätter [varulagerkostnad]	18 140	29 625
Summa entreprenadkostnader	202 275	98 299

Av entreprenadkostnaderna har 105 904 [57 252] tkr aktiverats under året.

NOT 10

FINANSIELLA INTÄKTER

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	43	43
Summa finansiella intäkter	43	43

NOT 11

FINANSIELLA KOSTNADER

	2021	2020
Övriga räntekostnader	38 100	22 112
Övriga finansiella kostnader	3 927	-
Resultat från övriga fordringar som är anläggningstillgångar	-	-318
Nedskrivning färdigställda bostäder	-	7 180
Summa finansiella kostnader	42 026	28 974

NOT 12

INKOMSTSKATT

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

	2021	2020
Resultat före skatt	147 211	92 708
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 % [21,4 %]	-30 325	-19 840
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-8 356	-7 226
Ej skattepliktiga intäkter	13 283	891
Ökning av underskottsavdrag	-17 904	-17 780
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott	-	50 000
Övriga poster	-	-490
Effekt av ändrad skattesats	-	-
Inkomstskatt	-43 303	5 555

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 0,0 procent [2020, 0,0 procent]
Bolagsskatten för räkenskapsåret 2021 är 20,6 procent [21,4 procent]

NOT 13

RESULTAT PER AKTIE

	2021	2020
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	2,03	1,97

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 103 782 98 264

Antal

Vägt genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	51 236 986	50 000 000
Antal stamaktier*	71 500 000	50 000 000

*Antal stamaktier år 2020 har räknats om retroaktivt då det genomförts en fondemission.

NOT 14

INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

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

Namn	Organisations- nummer	Registrerings- och verksamhetsland	2021 Andel, %	2020 Andel, %
Direktägda av moderbolaget				
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	-
Indirekt ägda dotterbolag under Titania Fastighetsholding AB och Titania AB				
Bjurviken Fastigheter AB	556847-0867	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
Täby Fält AB	559095-8087	Sverige	100	100
Brf Täby Boulevard	769634-4766	Sverige	100	100
Titania Edsbergsterrassen AB [unå till Titania Tallslingan AB]	559137-9267	Sverige	100	100
Edsbergsterrassen AB [unå till Tallslingan AB]	559137-9259	Sverige	100	100
Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc.	CA Corp ID C4077119	USA	100	100
Titania Hackstabergh Fastighets AB	559222-7291	Sverige	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	-
Titania JV AB	559269-3625	Sverige	100	-
Samtitania Fastighetsutveckling AB	559319-0167	Sverige	50	-
Titania Botvidskvarteren AB	559317-1068	Sverige	100	-
Brf Tallslingan	769640-6185	Sverige	100	-
Lärpojken 3 AB	559226-3072	Sverige	-	100
Brf Skogsgungan	769638-1131	Sverige	-	100

NOT 15

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

Avtalsenliga förpliktelser

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

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter	2021	2020
Hyesintäkter	28 036	26 495
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	-5 244	-24 166
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	-	-4 777
Förändring i verkligt värde	209 865	193 236

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

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

Beräkning av verkligt värde

i) Hierarki för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

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

[b] Nivå 2 - Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt [d.v.s. som prisnoteringar] eller indirekt [d.v.s. 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

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 Nordier Property Advisors (som kommer att byta namn till Novier). Den externa värderingen är en förenklad värdering [där förvaltningsfastigheterna har inspekterats] och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från Titania. Nordier Property Advisors har inte utfört någon närmare kontroll utöver en allmän rimlighetskontroll inom ramen för sitt uppdrag.

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Byggrätter

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

· Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten [marken] med eventuell befintlig byggnad [vilket har bedömts av Nordier] vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader.

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

iii] Upplysningar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata

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

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

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

Känslighetsanalys

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

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

NOT 16

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Programvaror	Summa
Räkenskapsåret 2020		
Ingående redovisat värde		
Årets anskaffningar	1 530	1 530
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-178	-178
Utgående redovisat värde	1 351	1 351

Räkenskapsåret 2021		
Ingående redovisat värde	1 351	1 351
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-314	-314
Utgående redovisat värde	1 037	1 037

NOT 17

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Förbättringsutgifter på annans fastighet	Inventarier	Summa
Räkenskapsåret 2020			
Ingående redovisat värde	1 318	12 315	13 633
Årets anskaffningar	-	5 252	5 252
Avyttringar och utrangeringar	-	-2 563	-2 563
Årets avskrivningar	-120	-4 594	-4 714
Utgående redovisat värde	1 198	10 410	11 608

Per 31 december 2020			
Anskaffningsvärde	2 397	25 462	27 859
Akkumulerade avskrivningar	-1 199	-15 052	-16 251

Redovisat värde	1 198	10 410	11 608
------------------------	--------------	---------------	---------------

Räkenskapsåret 2021			
Ingående redovisat värde	1 198	10 410	11 608
Årets anskaffningar	-	3 433	3 433
Avyttringar och utrangeringar	-1 168	-882	-2 050
Årets avskrivningar	-30	-5 072	-5 102

Utgående redovisat värde	0	7 889	7 889
---------------------------------	----------	--------------	--------------

Per 31 december 2021			
Anskaffningsvärde	1 198	13 843	15 041
Akkumulerade avskrivningar	-1 198	-5 954	-7 152

Redovisat värde	0	7 889	7 889
------------------------	----------	--------------	--------------

NOT 18

LEASINGAVTAL

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt:		
Lokaler	31 268	19 576
Summa	31 268	19 576

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2021	2020
Avskrivningar på nyttjanderätter:		
Lokaler	-5 703	-2 175
Summa	-5 703	-2 175

Räntekostnader [ingår i finansiella kostnader]	-976	-327
--	------	------

Inga utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingsskulder ingår, inga utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal ingår, inga utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal ingår. Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 6 415 kr [2 374 kr]. Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 tkr [15 193 tkr].

NOT 19

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

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

NOT 20

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Övriga långfristiga fordringar	44 931	36 165
Kundfordringar	6 739	4 968
Övriga kortfristiga fordringar	222 730	13 832
Upplupna intäkter	3 433	108
Likvida medel	308 826	27 938
Summa	586 658	83 011

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

	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntebärande skulder	355 912	613 677
Obligation	389 500	-
Leverantörsskulder	21 873	11 124
Övriga kortfristiga skulder	2 859	100 690
Upplupna kostnader	14 076	11 073
Summa	784 219	736 564

Samtliga koncernens finansiella skulder redovisas i kategorin "finansiella skulder" värderade till upplupet anskaffningsvärde. Utöver de finansiella instrument som anges i tabellerna [ovan] har koncernen finansiella skulder i form av leasingskulder vilka redovisas och värderas enligt IFRS 16, se not 18.

NOT 21

PROJEKTFASTIGHETER

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans per 1 januari	75 294	79 306
Inköp	99 045	41 529
Försäljning	-88 571	-35 108
Överfört till/från förvaltningsfastigheter	10 724	-10 433
Utgående balans per 31 december	96 493	75 294

NOT 22

VARULAGER

Under räkenskapsåret 2021 har varukostnader redovisats i resultat-räkningen om 0 tkr [202 tkr] som Råvaror och förnödenheter.

NOT 23

KUNDFORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	7 044	4 968
Osäkra kundfordringar	-306	-
Kundfordringar - netto	6 739	4 968

Förfallostruktur	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna	6 042	2 485
1 – 30 dagar	423	836
31 – 60 dagar	1	1 513
60 – 90 dagar	273	134
Summa	6 739	4 968

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

NOT 24

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran obligation, ej utbetald del	136 000	-
Momsfordran	2 129	1 649
Skattekonto	1 166	5 658
Övriga fordringar	83 436	6 525
Summa	222 730	13 832

NOT 25

AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktie-kapital [kr]	Övrigt tillskjutet kapital
Per 1 januari 2021	50 000	50 000	-
Förändring fondemission	49 950 000	450 000	-
Förändring nyemission	21 500 000	215 000	422 136 762
Per 31 december 2021	71 500 000	715 000	422 136 762

Aktiekapitalet består per den 31 december 2021 av 71 500 000 stamaktier med kvotvärdet 0,01 kr. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

NOT 26

UPPLÅNING

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

Skulder till kreditinstitut avser fastighetslån. Ställda säkerheter för lånen till kreditinstitut utgörs av 365 000. Se även not 31 Ställda säkerheter och not 3 Finansiell riskhantering.

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

NOT 27

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. 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:

	Temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
Uppskjutna skatteskulder					
Per 31 december 2020	-72 344	0	-	-	-72 344
Redovisat i rapport över totalresultat	-30 636	-	-1 260	-	-31 895
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-	50 000	1 260	724	51 984
Per 31 december 2021	-102 979	50 000	0	724	-52 255

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

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Totalt underskottsavdrag uppgår till 336 709 tkr per 2021-12-31 har 242 718 tkr i underskotts-avdrag har kvittats mot uppskjuten skatteskuld [242 718]. Total uppskjuten skatt på utnyttjade underskottsavdrag uppgår till 69 364 tkr per 2021-12-31 varav 50 000 tkr har kvittats mot uppskjuten skatteskuld, resterande 19 362 tkr är outnyttjad [2020-12-31: 11 408 tkr]. Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

NOT 28

	2021-12-31	2020-12-31
Garantiåtaganden	9 886	1 936
Förväntad gottgörelse	-7 950	-
Summa	1 936	1 936

Avsättningar redovisas både som kort och långfristig.

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

NOT 29

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till aktieägare	-	89 100
Moms	471	10 965
Övriga poster	2 388	625
Summa	2 859	100 690

NOT 30

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 540	-
Upplupna semesterlöner	2 526	1 970
Upplupna sociala avgifter	768	1 075
Övriga poster	9 242	8 028
Summa	14 076	11 073

NOT 31

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

NOT 32

	2021-12-31	2020-12-31
TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE		
Koncernen står under bestämmande inflytande under Einar Janson Invest AB. Närstående parter är intresseföretag, 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 marknads-mässiga villkor. Under bokslutsåret har ersättning till ett ej väsentligt belopp om 250 tkr betalats ut för konsultarvode avseende IR-tjänster till medlem i styrelsen. Ytterligare en återbetalning av lån har gjorts om 70 mkr till moderbolaget Einar Janson Invest AB.		
Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 8.		

NOT 33

	2020-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2020-12-31
Räntebärande skulder	433 426	192 574	-12 323	-	613 677
Övriga långfristiga skulder	441	-	-441	-	-
Leasingskulder	2 048	-	-2 374	20 060	19 734
Checkräkningskredit	9 797	-	-9 797	-	-
Summa	445 712	192 574	-24 935	20 060	633 411

	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

NOT 34

	2021-01-01 - 2021-12-31			2020-01-01 - 2020-12-31		
	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa
Koncernens Resultaträkning						
Nettoomsättning	28 036	145 327	173 363	26 495	38 007	64 502
Övriga rörelseintäkter	272	827	1 099	142	549	691
	28 308	146 154	174 461	26 637	38 556	65 193
Entreprenadkostnader	0	-202 275	-202 275	-	-98 299	-98 299
Fastighetskostnader	-4 942	-302	-5 244	-4 468	-1 919	-6 387
Övriga externa kostnader	-1 620	-57 180	-58 800	-2 682	-51 173	-53 855
Personalkostnader	-	-22 509	-22 509	-	-21 936	-21 936
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-12 208	-12 208	-	-21 201	-21 201
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-4 861	-4 861
Aktiverat arbete för egen räkning	-	105 904	105 904	-	69 752	69 752
Rörelseresultat före värdeförändringar	21 746	-42 416	-20 671	19 488	-91 084	-71 596
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	11 909	11 909	-	5 590	5 590
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	110 000	87 956	197 956	8 270	179 376	187 646
Rörelseresultat efter värdeförändringar	131 746	57 449	189 194	27 758	93 882	121 640
Finansiella intäkter	-	43	43	-	43	43
Finansiella kostnader	-5 898	-36 128	-42 026	-5 043	-23 932	-28 975
Resultat före skatt	125 757	21 455	147 211	22 715	69 993	92 708

	2021-12-31			2020-12-31		
	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa
Koncernens Balansräkning						
Tillgångar						
Summa anläggningstillgångar	715 000	383 322	1 098 322	605 000	366 860	971 860
Summa omsättningstillgångar	40 672	611 310	651 982	22 640	133 691	156 332
Summa tillgångar	755 672	994 632	1 750 304	627 640	500 551	1 128 192
Summa långfristiga skulder	352 621	463 631	816 251	377 443	85 575	463 018
Summa kortfristiga skulder	2 828	51 591	54 419	3 057	314 505	317 561
Summa skulder	355 448	515 222	870 670	380 500	400 080	780 579

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 23 915 tkr, Övriga externa kostnader -7 661 tkr, personalkostnader -5 212 tkr, övriga poster -14 583 tkr, resultat före skatt -3 543 tkr, tillgångar på 12 604 tkr samt skulder om 2 438 tkr. Övrigt utgör bolaget Etableringsexperten Sverige AB som främst sysslar med uthyrning av maskiner och material.

NOT 35

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT
I januari 2022 byggstartades markarbeten för projektet Täby Park nära Täby centrum.

MODERBOLAGETS

FINANSIELLA RAPPORTER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning		7 074	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	37	-28 042	-4 500
Personalkostnader		-5 667	-1 939
Avskrivning av materiella tillgångar		-13	-
Rörelseresultat		-26 648	-6 439
Resultat från andelar i koncernföretag	38	-	-3 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	39	-32 992	-15 077
Finansnetto		-32 992	-18 385
Resultat före skatt	40	-59 640	-24 825
Årets resultat		-59 640	-24 825

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	41	164 168	129 618
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 168	129 618
Summa anläggningstillgångar		164 168	129 618
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		432 330	408 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	289	-
Övriga fordringar	42	137 154	529
Summa kortfristiga fordringar		569 774	408 635
Kassa och bank		272 204	183
Summa omsättningstillgångar		841 978	408 818
SUMMA TILLGÅNGAR		1 006 146	538 436
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	43	715	50
Summa bundet eget kapital		715	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		236 846	262 120
Överkursfond		422 137	-
Årets resultat		-59 640	-24 825
Summa fritt eget kapital		599 342	237 296
Summa eget kapital		600 057	237 346
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	44	389 500	-
Summa långfristiga skulder		389 500	-
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	44	-	192 300
Leverantörsskulder		13 179	1 278
Skulder till koncernföretag		-	16 800
Skatteskuld		26	-
Övriga kortfristiga skulder		779	89 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 605	1 545
Summa kortfristiga skulder		16 589	301 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 006 146	538 436

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2020	50	-	258 042	4 078	262 170
Disposition resultat föregående år	-	-	4 078	-4 078	-
Utgående balans per 31 december 2020	50	-	262 120	-24 825	237 346
Ingående balans per 1 januari 2021	50	-	262 120	-24 825	237 345
Disposition resultat föregående år	-	-	-24 825	24 825	-
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-	-59 640	-59 640
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Fondemission	450	422 137	-450	-	422 137
Nyemission	215	-	-	-	215
Summa transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare	665	422 137	-450	-	422 352
Utgående balans per 31 december 2021	715	422 137	236 845	-59 640	600 057

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Not	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-26 648	-6 439
Erhållen utdelning		-	-
Avskrivningar		13	-
Betald ränta		-32 992	-15 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-59 627	-21 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		-177 934	112 140
Förändring kortfristiga rörelseskulder		-75 405	-24 367
Summa förändring av rörelsekapital		-253 339	87 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-312 966	65 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-34 350	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 350	-25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		389 500	-
Amortering av skuld		-192 300	-
Nyemission		422 137	-
Utbetald utdelning		-	-
Lämnade aktieägartillskott		-	-65 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		619 337	-65 800
Året kassaflöde		272 021	142
Kassa och bank vid årets början		183	40
Kassa och bank vid årets slut		272 204	183

NOTER

MODERBOLAGET

NOT 36

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 koncern-redovisningen, 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 förvävsrelaterade kostnader.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. År 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

Låmnat 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 nedskrivningsprovning 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 37

ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2021	2020
KPMG		
Revisionsuppdraget	859	1 077
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	1 761	-
Summa	2 620	1 077
PwC		
Revisionsuppdraget	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	1 441	2 452
Summa	1 441	2 452

NOT 38

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Utdelning från dotterbolag	-	-
Resultat försäljning dotterbolag	-	3 308
Summa	-	3 308

NOT 39

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Övriga räntekostnader	29 065	15 077
Övriga finansiella kostnader	3 927	-
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	32 992	15 077

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:

	Organisationsnummer	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal aktier	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Namn					
Titania AB	556687-5083	Stockholm, Sverige	500	110 420	110 420
Titania EI-Service AB	556740-6326	Stockholm, Sverige	100	980	480
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Stockholm, Sverige	50 000	2 138	2 138
Titania Golv AB	556799-2051	Stockholm, Sverige	1 000	5	5
Etableringsexperten Sverige AB	556864-7258	Stockholm, Sverige	500	9 600	6 050
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Stockholm, Sverige	250	41 025	10 525
Summa				164 168	129 618

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	129 618	66 811
Förvärv	-	25
Försäljning	-	-3 018
Låmnade aktieägartillskott	34 550	65 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 168	129 618
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde	164 168	129 618

NOT 40

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

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

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

	2021	2020
Resultat före skatt	-59 640	-24 825
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% [21,4%]	12 286	5 114
Skatteeffekter av:		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7 985	-3 934
Underskott vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-4 301	-1 180
Summa redovisad skatt	-	-

NOT 42

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER SAMT ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran obligation, ej utbetald del	136 000	–
Förutbetalda försäkringar	48	529
Övriga förutbetalda poster	241	–
Övriga fordringar	1 154	–
Summa	137 443	529

NOT 43

AKTIEKAPITAL

Se koncernens not 25 för information om moderbolagets aktiekapital.

NOT 44

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga räntebärande skulder	389 500	192 300
Summa	389 500	192 300

Hela skulden, som avser ett obligationslån, förfaller inom 5 år.

NOT 45

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Pantsatta aktier i dotterföretag	–	10 643
Summa	–	10 643

Moderbolaget har eventualförpliktelser till förmån för andra härrörande från:

Borgensåtagande	20 000	65 000
Summa	20 000	65 000

NOT 46

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernen står under bestämmande inflytande under Einar Janson Invest AB. Närstående parter är 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 marknads-mässiga villkor. Under bokslutsåret har ersättning till ett ej väsentligt belopp om 250 tkr betalats ut för konsultarvode avseende IR-tjänster till medlem i styrelsen. Ytterligare en återbetalning av lån har gjorts om 70 mkr till moderbolaget Einar Janson Invest AB. Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 8.

NOT 47

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr	
Balanserat resultat	658 982 493,82
Årets resultat	-59 640 223,62
Summa	599 342 270,20

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Balanseras i ny räkning, kr	599 342 270,20
-----------------------------	----------------

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2022-03-31 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 31 mars 2022			
		Knut Pousette <i>Styrelseordförande</i>	
			Einar Janson <i>VD</i>
		Gunilla Öhman <i>Styrelseledamot</i>	
Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2022		KPMG AB	
		Fredrik Sjölander <i>Auktoriserad revisor</i>	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Titania Holding AB [publ], organisationsnummer 556887-4274

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Titania Holding AB [publ] för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40–79 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–47. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens [537/2014] artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens [537/2014] artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 15 och redovisningsprinciper på sidorna 58–59 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 1013,2 mkr per den 31 december 2021. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodikerna är rimliga genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har granskat indata som lämnats till de externa värderarna, främst genom att jämföra indata med bolagets underliggande redovisning. Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna.

Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 15 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–39 och 84. Den andra informationen består också av Hållbarhetsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och VD som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att låsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och VD 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 VD 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 VD 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 VD avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 VD:s uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

– drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och VD 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 fåsta uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

– utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

– inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 VD:s förvaltning för Titania Holding AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller VD 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 överträdelse 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Titania Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 26 maj 2021. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2020.

Stockholm den 31 mars 2022

KPMG AB

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor

ÖVRIG INFORMATION

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 2022 hålls den 31 maj.

KALENDER 2022

- Delårsrapport för januari – mars 2022 avges den 18 maj.
- Delårsrapport för januari – juni 2022 avges den 17 augusti.
- Delårsrapport för januari – september 2022 avges den 16 november.

KONTAKT

Titania Holding AB (publ)

Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm

Telefon: 08-668 44 44

E-post: info@titania.se

Hemsida: www.titania.se

