

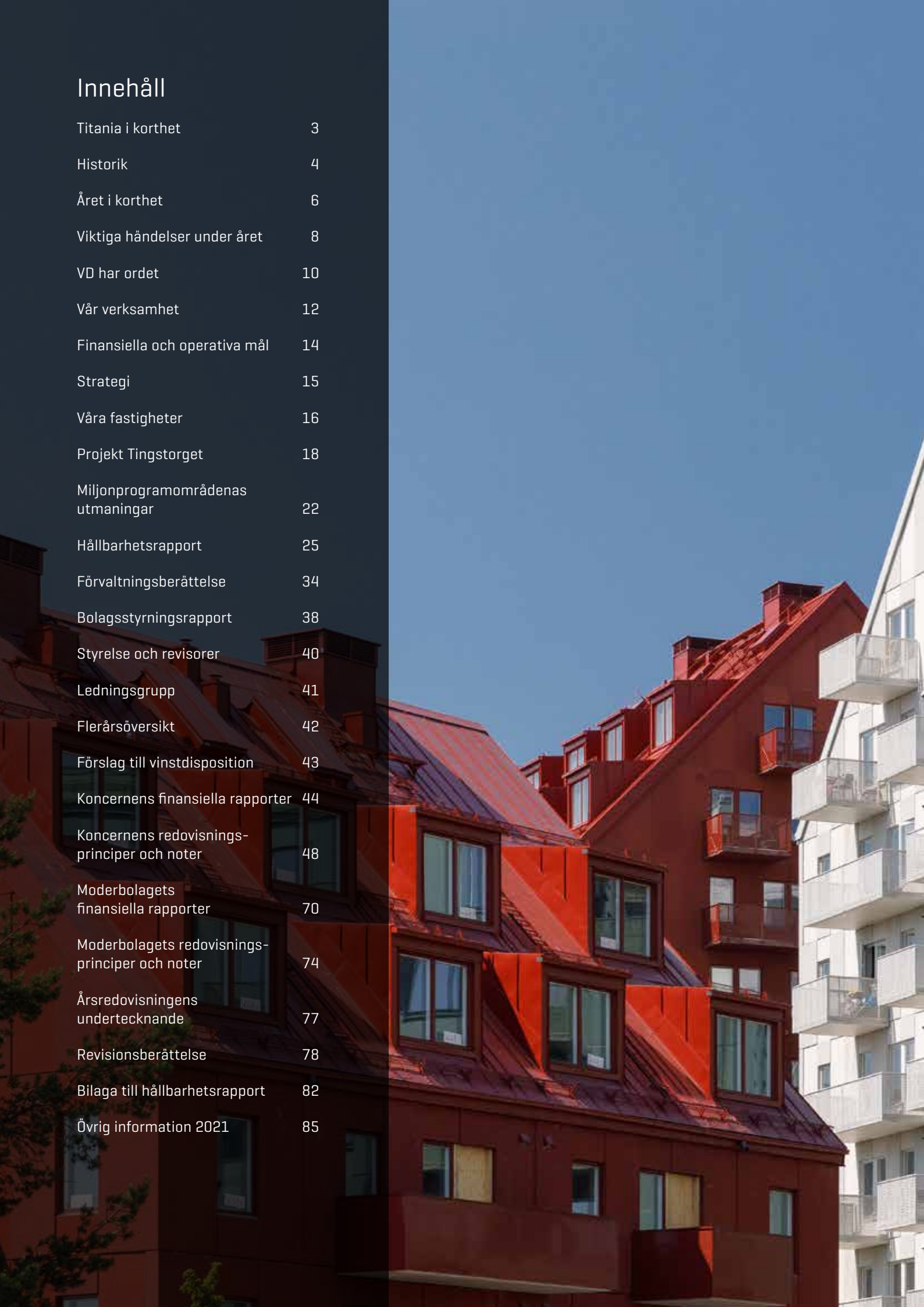
ÅRSREDOVISNING

2020

2020

Innehåll

Titania i korthet	3
Historik	4
Året i korthet	6
Viktiga händelser under året	8
VD har ordet	10
Vår verksamhet	12
Finansiella och operativa mål	14
Strategi	15
Våra fastigheter	16
Projekt Tingstorget	18
Miljonprogramområdenas utmaningar	22
Hållbarhetsrapport	25
Förvaltningsberättelse	34
Bolagsstyrningsrapport	38
Styrelse och revisorer	40
Ledningsgrupp	41
Flerårsöversikt	42
Förslag till vinstdisposition	43
Koncernens finansiella rapporter	44
Koncernens redovisnings- principer och noter	48
Moderbolagets finansiella rapporter	70
Moderbolagets redovisnings- principer och noter	74
Årsredovisningens undertecknande	77
Revisionsberättelse	78
Bilaga till hållbarhetsrapport	82
Övrig information 2021	85



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



FRÅN KONSTRUKTION OCH BYGG TILL PROJEKT OCH FÖRVALTNING

2002

Einar Janson Bygg grundas av Einar Janson som en entreprenör inom ombyggnation.

2002

Mats Janson och Nikan Ghahremani går med i bolaget, och blir senare minoritetsägare.

2005

Titania AB grundas.

2006

Fokus på större byggprojekt inom rörledningar, VVS, badrumsrenovering etc.

2008

Titantias första steg som bostadsutvecklingsföretag – börjar utveckla vindsvåningar och lägenheter på bottenvåningar.

2009

Såkrar hittills största projekt: ombyggnad av 1 500 enheter och fasadrenovering för Wallenstam.

2014

Företaget transformeras till att bli bostadsutvecklare.



Valsjöberget i Åkersberga, Österåker



2015

En betydande projekt-pipeline tar form.

2016

Det första bostads-utvecklingsprojektet i Ullna, Täby, är färdigt – totalt 109 enheter, arkitektbyrå Sandell Sandberg. Byggnation av projektet i Tingsstorget påbörjas.

2017

Modellvillan, Enskede, står färdig med totalt 15 enheter och väljs till "Årets Stockholms-byggnad" 2017. 200 lägenheter i Tingsstorget färdigställdes.

2018

Ytterligare 300 lägenheter i Tingsstorget färdigställdes, totalt 500 klara.

2019

Titania utses till "Mästergasell" av DI, Sveriges ledande affärstidning. Ytterligare 241 lägenheter i Tingsstorget färdigställdes, totalt 741 klara, och projektet slutfördes.

2020

Fastigheten Byamannen 2, Tingsseken, bestående av ett hyresrättsbestånd om 246 av de 741 lägenheterna, blev fullt uthyrd tidigt under 2020 – koncernens första egna fastighetsbestånd.

2021

Titania emitterar obligation om 400 mkr.

TITANIA 2020

TITANIAS UTVECKLING UNDER 2020

Titania kunde under 2020 skörda frukterna av föregående års genomförda projekt med ökade hyresintäkter från full uthyrning av företagets egenutvecklade projekt Tingseken i Alby. Projektutvecklingsdelen har bidragit till värdeökningar i förvaltningsfastigheterna bland annat i och med byggnationen av Lärpojken 3, en anläggning med padel och industrifack.

Nyckeltal	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	64 502	131 472
Driftnetto, tkr	22 169	2 834
Förvaltningsresultat, tkr	9 637	1 532
Resultat efter finansiella poster, tkr	92 708	122 016
Resultat per aktie före och efter utspädning, tkr	1,97	1,66
Balansomslutning, tkr	1 128 192	1 057 513
Avkastning på eget kapital, %	26,5	33
Soliditet, %	30,8	24,4
Belåningsgrad, %	60,1	56

902 552

TKR, FASTIGHETSVÄRDE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

246

ANTAL BOSTÄDER

26 637

TKR, HYRESINTÄKTER

”

Ett år med ökade hyresintäkter och värdeökningar i förvaltningsfastigheterna – vilket bevisar styrkan i vår affärsmodell där vi tar handfast ansvar i hela värdekedjan.



Hallunda gård i Norsborg, Botkyrka

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET



FEBRUARI

Titantias fastighet Bymanen 2 (Tingseken) som omfattar ett bestånd med 246 bostadshyresrätter, kommersiella lokaler, garage etc. och färdigställdes under 2019, blev under februari 2020 fullt uthyrt. Lägenheterna förmedlades via Stockholms stads bostadskö och snittkötiden för att få erhålla kontrakt var 6 år.

MARS

Titania erhöll i mars bygglov för en industribyggnad på egen fastighet (Lårpojken 3) i Eriksbergs industriområde. Bygglovet innefattade industrifack på bottenplan och en padelanläggning på övre planet. Byggnation av anläggningen påbörjades i maj.

MAJ

Titania gav i maj PwC uppdraget att initiera Titantias IPO-readiness-arbete inför förestående börsintroduktion. Arbetet har därefter fortgått under hela 2020 med bland annat framtagande av styrdokument, policier samt konvertering av redovisningsstandard till IFRS. Introduktionen planeras under 2022.

I maj vann Titania en markanvisning i Nynäshamns kommun där bolaget får rollen som ankarbyggaktör i utvecklingen av centrala och södra Ösmo. Ösmos södra och centrala delar ska förtätas och ge plats för totalt cirka 700-1400 nya bostäder, butiker, restauranger och andra verksamheter. I kommunens markanvisningstävling utsåg kommunstyrelsen Titania till den första aktören som får utveckla i området.



JUNI

Detaljplanen för Titantias projekt i Hallunda gård gick i juni till samråd. Titania har arbetat med projektet sedan 2015 och har tillsammans med kommunen drivit detaljplanearbetet för projektet sedan 2016.



AUGUSTI

I augusti erhöll Titania bygglov för 30 radhus på egen mark i Österåker. Byggnationen av projektet som benämns Skogsgungan i Valsjöskogen, påbörjades kort tid därefter. Bostäderna planeras att säljas som bostadsrätter.



OKTOBER

Detaljplanen för Kristineberg etapp 1 i Vallentuna som Titania varit delaktig att driva tillsammans med kommunen vann i oktober laga kraft. Titania vann markanvisningen och har arbetat med projektet sedan 2016.



DECEMBER

I december såldes fastigheten Lärpojken 4 till ett underliggande fastighetsvärde om 40 miljoner kronor. Fastigheten som innehåller en befintlig lagerhall samt en kontorsbyggnad var tidigare sammanlagren med Lärpojken 3 och avyttrades i enlighet med plan då bygglov erhöles för denna fastighet.

VD HAR ORDET

År 2020 präglades för samhället som helhet av corona-pandemins utbredning. Jag och mina medarbetare har följt utvecklingen noga och följt myndigheternas rekommendationer, dock påverkades inte Titania i någon större utsträckning affärsmässigt. För oss präglades istället 2020 av att tidigare års arbeten med detaljplaner bar frukt under året och vi passerade ett antal milstolpar på viktiga projekt.

Omsättningen under 2020 var lägre än året innan till följd av att flera projekt ligger i pipeline för att starta, men inte påbörjats. När projekten kommer igång kommer hyresintäkterna följaktligen att stiga.

Arbetet med kommunerna, som med sina planmonopol är de viktiga möjliggörarna och samarbetsparterna för vår affär, är något som vi känner att vi har gjort bra hittills och vill fortsätta utveckla framöver. I Stockholmsregionen är den potentiella uppsidan i bostadsprojekt hög och konkurrensen om markanvisningarna och vilka projekt som av kommunerna prioriteras är stor. Kommunerna, och i slutändan kommunens invånare som via sina röster bestämmer, har därför möjlighet att ställa krav på att nya bostadsområden inte bara ska ge ett antal nya bostäder utan även ska addera värde både till befintliga och nya kommuninvånare. Värdet kan adderas för samhället som helhet på många sätt till exempel med hög arkitektonisk nivå, stadsmässiga kvaliteter med intressant utbud, skapande av förutsättningar för arbetstillfällen, trygghetsskapande stadsplanering, aktivitetsbaserat utbud med parker och tillgängliggörande av tidigare stängda miljöer. I våra projekt får vi in dessa faktorer och det är vid uppfyllande av dessa krav som vi kan erbjuda en konkurrensfördel som samarbetspart med de hårt uppvaktade kommunerna i Stockholmsregionen.

Vi gör detta genom att förstå och sätta den lokala kommunens vision först och arbeta med den som ramverk när vi tar fram vår produkt för respektive projekt. Vi kan göra detta framgångsrikt eftersom vi inte är knutna till speciella byggsystem – vi har tidigare byggt i trä, betong, stål, glas och gjort det via platsbyggnation såväl som prefabricerat och i olika former där det krävts – och för att vi bygger där behovet finns men där markpriset relativt sett är lågt och tillskapade värden får en större hävstångseffekt. I hela processen använder vi vårt skruv-

och mutterkunnande från vår bakgrund som totalentreprenör och kan därför optimera projekten vad avser kostnadsstyrning, kvalitet och intäkter.

Under 2020 gav vårt långsiktiga arbete att, med hjälp av tidigare utförda projekt som goda exempel, marknadsföra oss mot nya kommuner resultat i allt större utsträckning bland annat genom en hedrande kontraktering som ankarbygggerne för ett stort projekt i Nynäshamns kommun. I kommuner där vi redan är verksamma har bland annat arbetet med en stor detaljplan i Hallunda gård prioriterats och gått till samråd under 2020. Vad 2020 innebar för oss som bolag var också att de värden vi byggt upp på Tingstorget i Alby blev synligt. Fastigheten Byamannen 2, Tingseken, blev fullt uthyrd tidigt under 2020 och vi har nu statistik på vilken enastående solid tillgång vi byggt upp. Sex års kötid från Stockholms stads bostadskö i genomsnitt för att få ett kontrakt och låg omflyttning har resulterat i att en ny prisnivå för fastigheter av denna typ har etablerats, något som vi fått bekräftat både via konkreta bud och via externa värderingar. Vi ser fram emot att under de kommande åren bygga upp värden i förvaltningsfastigheter på samma sätt som vi gjorde på Tingstorget genom att genomföra vår växande projektportfölj och expandera ytterligare genom att fortsätta vara en attraktiv part för kommunerna.

Det nya året har börjat bra. Under mars 2021 kunde vi meddela att vi framgångsrikt emitterat säkerställda obligationer om 400 miljoner kronor. Det visar ett fint förtroende för vår affärsmodell från investerare på kapitalmarknaden och vi ser fram emot att förvalta det förtroendet väl när vi tar nya steg.

Stockholm i april 2021

Einar Janson, VD



”

Vi bygger där behovet finns och där markpriset relativt sett är lågt – och tillskapade värden får större hävstångseffekt.

VÅR 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 vår kontroll över hela värdekedjan – från de tidiga projektutvecklingsskedena via byggandet till förvaltningen av de färdiga bostäderna. Vi besitter kompetens i alla delar av processen och vi 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 osv. 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. Vi vågar påstå att vi besitter den kompetensen. Vi menar vidare att det är lika viktigt att den som leder projektutvecklingen i ett senare skede också ansvarar för själva produktionen. Enligt oss 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 osv. 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. Vi är övertygade om att vårt arbetssätt säkerställer en kostnadseffektiv process och en slutprodukt med hög kvalitet ur alla synvinklar – arkitektoniskt, hållbarhetsmässigt och nyttjandemässigt.

Produktion

Innan vi började bygga bostäder i egen regi sysslade vi under många år med komplexa renoveringsentreprenader åt externa beställare. Med hjälp av den erfarenheten besitter vi 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 osv. 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. Vi har som sagt inte detta problem. Våra medarbetare kan projektledning, upphandling, ekonomisk styrning etc. men också det rent byggtekniska, ner till skruv- och mutternivå. Vi vet hur man bygger industriellt, med en hög grad av prefabricering, utan att göra avkall på de arkitektoniska kvaliteterna.

Förvaltning

Vi 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 vi oss en mängd knep för att göra allt så smidigt som möjligt, både för de boende och för oss själva. Den här kunskapen har vi med oss när vi numera förvaltar vårt eget bestånd av hyresrätter. Vår förvaltning är en helhet som omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, hantering av felanmälningar osv. För att underlätta för både oss och våra hyresgäster använder vi oss av smidiga digitala lösningar och moderna förvaltningsmetoder i teknikens framkant. Vi vet hur snabbt tekniken kan springa ifrån en om man inte är på tå och vi vet också vilka krav människor idag ställer på att deras vardag ska fungera, utan en massa strul. När man som vi 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 vi lägger mycket tid och energi på att alltid vara så uppdaterade vi bara kan vara 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.

Det är viktigt att göra rätt kostnadsbesparingar för att inte skada helhetsintrycket av ett specifikt projekt.



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. Bolagets strategi är att växa förvaltningsportföljen.

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



5. Förvaltning

Strategin är att upprätthålla cirka 70 procent av projekten i Titanias fastighetsportfölj.

FINANSIELLA OCH OPERATIVA MÅL

Operativa mål

Produktion av bostäder

Från och med 2022 ska koncernen, sett över tid, byggstarta minst 500 bostäder per år.

Andel bostäder under egen förvaltning

Hysesintäkter från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 70 procent av Titania-koncernens totala hyresintäkter.

Framtagande av byggrätter

Koncernen ska årligen, via kommunala planbesked eller likvärdigt, säkerställa start av framtagande av minst 500 nya bostäder.

Finansiella mål

Substansvärde

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

Rörelseresultat före värdetförändringar

Uppnä en genomsnittlig tillväxt i förvaltningsresultat på 20 procent per år över en konjunkturcykel.

Finansiella riskbegränsningar

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska långsiktigt inte överskrida 70 procent relativt marknadsvärde på koncernens tillgångar.

Soliditet

Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

Hållbarhetsmål

Miljömässigt

hållbara material

Långsiktigt ska en majoritet av bolagets bostäder produceras i trä.

”

Vi ska byggstarta minst 500 bostäder varje år.



Hallången i Ösmo, Nynäshamn

STRATEGI

FÖR TILLVÄXT OCH LÖNSAMHET

Affärsprocess i egen regi

Vi ska med egen kompetens kontrollera och styra hela värdekedjan från projektidé till färdig förvaltningsbyggnad.

? För att ha aktuell förståelse för lönsamhetskritiska faktorer måste vi själva ha inblick i processerna.

✓ Våra egna projektchefer, fastighetschef och övrig berörd egen kompetens ska själva aktivt vara ansvariga för alla beslut av vikt för lönsamhet inom projekt och förvaltningsfastigheter.

Satsa på stora projekt

Vi 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.

✓ Genom att komma med genomtänkta idéer för hur kommunernas visioner för speciella platser där stora projekt är möjliga ska förverkligas och tillsammans med våra referenser för genomförda stora projekt motivera att vi får förtroendet att genomföra dem.

Värdetillväxt genom projektutveckling

Vi ska ta fram nya detaljplaner som ger byggrätter på den mark vi 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 vad vi kan få om vi utvecklar nytt.

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

Fokus på hyresrätter

Vi 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

Vi ska se kommunerna som vår viktigaste part för värdeutvecklingen av våra fastigheter och projekt.

? Det kommunala planmonopolet och de prioriteringar som görs inom detta bestämmer villkor och utfall för en stor del av vår verksamhet.

✓ Vi ska bygga förtroende och kontinuerligt lära oss hur kommuner fungerar och vilka behov specifika kommuner har så att vi kan kunna erbjuda lösningar som gynnar både kommunen i fråga och oss.

Skapa tilltalande arkitektur

Vi 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 vi ska fortsätta vara aktuella 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

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

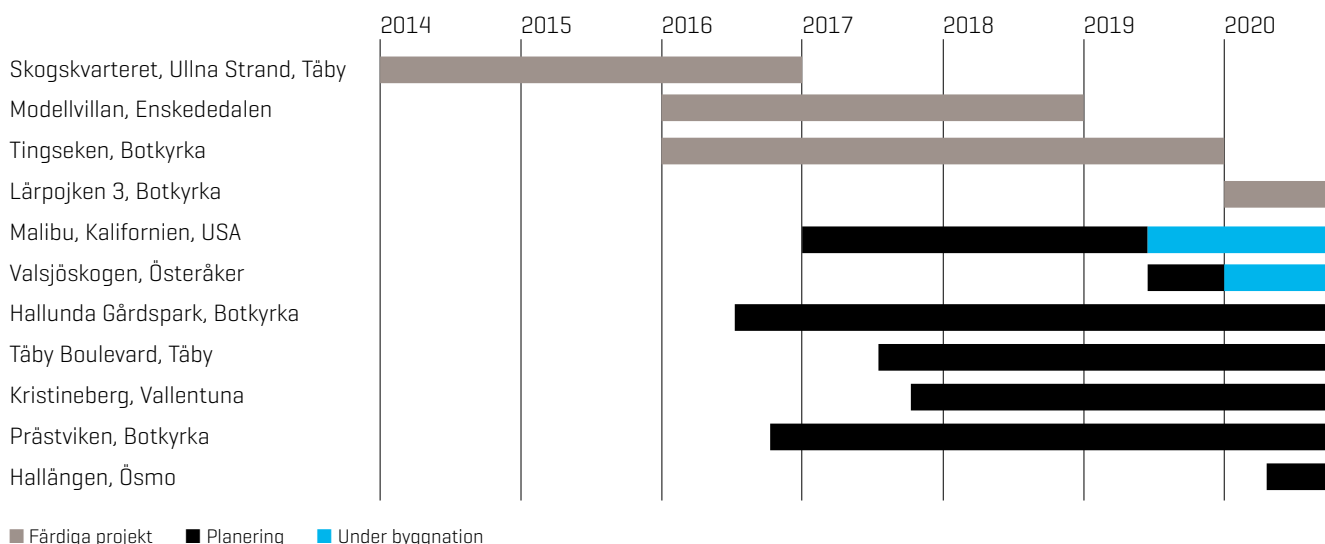
? För att stadsmässiga kvaliteter och utbud skapar arbetstillfällen, främjar trygghet och leder till fortsatt attraktivitet och värdestegring i förvaltningsskedet även för bostäderna och för att det krävs för att vi ska fortsätta vara aktuella för tilldelning av storstadsregionernas attraktiva markanvisningar.

✓ 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.

VÅRA FASTIGHETER

Våra fastigheter finns i områden där markpriserna är lägre och där vi på riktigt kan bidra till stadsutvecklingen. Med en helhetssyn och nära samarbeten i allt från arkitekter och byggare till egen förvaltning tar vi oss an projekt där vi kan bryta en negativ utveckling i utsatta områden för att skapa värde för både oss och samhället som helhet.

Projektportfölj



Fastighetsförteckning

Fastighet	Status	Adress	Kommun	Byggår	Antal bostäder	Uthyrbar m ²
Hallunda gård	Kommande	Hallunda gårdsväg, Norsborg	Botkyrka	2025	700	54 136
Prästviken	Kommande	Sankt Botvids väg	Botkyrka	2025	611	43 677
Kristineberg	Kommande	Arningevägen	Vallentuna	2026	117	14 436
Täby park	Kommande	Galoppfältet	Täby	2024	73	4 584
Valsjöberget	Pågående	Centrala Åkersberga	Österåker	2021	30	2 970
Högsåtra	Kommande	Högsåtravägen	Lidingö	2024	-	5 400
Hallängen	Kommande	Nyblevågen, Ösmo	Nynäshamn	2027	270	9 750
Tingseken	Färdigställt	Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 354
Lärpojken 3	Färdigställt	Hantverkarvägen 4, Norsborg	Botkyrka	2020	-	6 039



Lärpojken 3 i Norsborg, Botkyrka



Malibu i Kalifornien, USA



Valsjöberget i Åkersberga, Österåker



Hallunda gård i Norsborg, Botkyrka



Täby Park i Täby



Kristineberg i Vallentuna



Prästviken i Botkyrka



Hallången i Ösmo, Nynäshamn



Tingseken i Botkyrka

EXPLOATÖR FÖR KOMMUNER

EXEMPELPROJEKT TINGSTORGET, OMVANDLING AV UTSATT OMRÅDE

Den som arbetat med oss i någon form känner förmodligen till en sak som verkligen kännetecknar Titania: vår starka tro på utvecklingspotentialen i Storstockholms miljonprogramsområden. Vi 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 vi hur vi 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 tecknade av markanvisningsavtal till lagakraftvunnen detaljplan) och att byggstart kunde ske direkt på dagen då detaljplanen vann laga kraft. Byggnationen av drygt 740 lägenheter och 1000 kvm kommersiella lokaler, garage mm 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 vårt anbud i markanvisningstävlingen och vidare under projektets alla skeden (detaljplanearbetet, projekteringen, byggnationen osv) till slutförandet. Anledningen till detta är att vi menar att det är av oerhört stor vikt att den som leder projektutvecklingen i ett senare skede också ansvarar för själva produktionen. Enligt oss 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 osv. 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 halvavskiljda 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 vågs 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 1300 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, räcken etc. har alla samma kulör), men hade vi inte tagit dessa kostnader utan använt aluminiumräcken, standardmålade ventilationsaggregat osv 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 exempelvis restauranger är till gagn för hela området 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 försent 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 vi som fastighetsutvecklare kommunicerar förutsättningarna för att förverkliga denna och sedan genom hela projektet arbetar för att förverkliga densamma är vår stora styrka. Överensstämmelse mellan vision och slutligt utförande är något vi värderar mycket högt. Den bebyggelse vi 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. Vi 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. Nedan listar vi några av dessa problem och beskriver hur vi anser att man ska lösa dem:



Tingstorget i Botkyrka

Trafiksepareringsidén 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, halvoftentlig, kvartersgård, husgård, privat uteplats etc. förta 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 [halvoftentligt], husgård [avsedd för de som bor bara i angränsande hus] och privat [uteplats till bostad].



Områdena är ofta skapade utifrån idén 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 sållan finns i dessa områden där den potentiella köparen försvinner från området vilket leder till ytterligare dränering av köpkraft.



Kristineberg i Vallentuna

HÅLLBARHETSRAPPORT

Detta är Titaniakoncernens andra hållbarhetsrapport. Den avser räkenskapsåret 2020. Hållbarhetsrapporten omfattar samtliga enheter som konsolideras i Titania Holding AB:s (org.nr 556887-4274) koncernredovisning för samma period, vilka finns specificerade i koncernredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:e och 7:e kapitlet.

Koncernens styrelse har vid undertecknande av års- och koncernredovisningen även godkänt hållbarhetsrapporten. 2020 har varit ett år av stora strukturella förändringar för Titania-koncernen. Byggproduktionsverksamheten med egen personal, som historiskt varit koncernens huvudsyssla, avslutades under året och arbetet med att utvärdera möjligheterna, och förbereda organisationen inför, att børsintroducera Titania Holding AB (publ) har inletts. Förändringsprocessen är pågående och den nya organisatoriska strukturen förväntas vara färdig vid årsskiftet 2021-2022. Ett resultat av omstruktureringen är att nya styrande dokument och policies, framtagna i samband med en framtida börsnotering, håller på att ersätta gamla.

Bolagsstruktur

Titania Holding AB (publ) är koncernmoder till ett antal företag verkamma inom förvaltning av fastigheter och fastighetsutveckling med fokus på Stockholmsområdet. Företagsgruppen kallas Titania-koncernen, nedan kallat koncernen, och de flesta företagen ägs till 100 procent av Titania Holding direkt eller via dotterbolag.

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

Dotterbolaget Titania AB projektleder interna entreprenader som utförs av olika underentreprenörer. Titania AB kontrakteras

som totalentreprenör och genomför med helhetsansvar byggprocessens alla steg från tidig projektering till funktionsfärdiga byggnader.

Ansvar och styrning

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för förvaltningen av koncernen. Det ansvaret innefattar alla frågor relaterade till hållbart företagande. Kvalitets- och miljöansvarige (som sitter med i styrelsen) har till arbetsuppgift att ta fram väsentlighetsanalys samt förslag till hållbarhetsrapport för godkännande av styrelsen. Styrelsen ansvarar för att årligen se över, och om det anses nödvändigt, revidera de policies och övriga styrande dokument som relaterar till hållbart företagande. Kvalitets- och miljöansvarige ansvarar för att policies, riktlinjer etc kommuniceras till koncernens medarbetare. De policies som applicerats och använts under 2020 täcker områden inom kvalitet, miljö, arbetsförhållanden, säkerhet, diskriminering, sociala förhållanden och våra leverantörer.

Under 2020 har koncernen inlett processen för en framtida börsintroduktion. I samband med detta har nya policies och styrande dokument tagits fram, bland annat en ny hållbarhetspolicy (Sustainability Policy). Dessa kommer formellt att ersätta tidigare policies och styrande dokument under år 2021:

- Sustainability Policy
- Code of Conduct
- HR Policy
- Corporate Governance Policy
- Risk Management Procedure

STYRELSE

Övergripande ansvar för hållbart företagande, policies och övriga styrande dokument.

KVALITETS- OCH MILJÖANSVARIG

Genomförande av väsentlighetsanalys och intern kommunikation om organisationens hållbarhetsarbete.

ORGANISATIONEN

Förståelse och efterlevnad av företagets policies och riktlinjer.

Ledare

Medarbetare

Affärsmodell

Koncernen har en bred kompetens i att driva bostadsproduktion i egen regi och utför inte längre några externa entreprenader. Projekt i egen regi kan kontrolleras hela vägen från projektdefiniering, detaljplan, all projektering, marknadsföring, försäljning, kapitalanskaffning och till slutavlåmnade. Titania AB kan på detta sätt, från de tidigaste skedena, hantera de största bostadsutvecklingsprojekt som görs av enskilda aktörer i Sverige. Det möjliggör att vi också kan ha bättre kontroll över vår miljömässiga påverkan genom materialval, energiförbrukning och design av projekt.



Väsentlighetsanalys

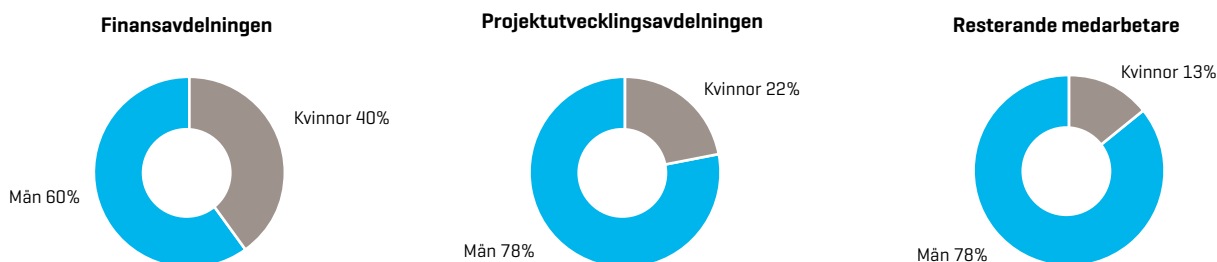
Inför upprättandet av 2019 års hållbarhetsrapport genomförde koncernens kvalitets- och miljöansvarige, Mats Janson, en väsentlighetsanalys av de aspekter inom hållbart företagande som berör verksamheten. Analysen har fokuserat på områdena miljö, sociala förhållanden, personalfrågor, antikorrupcion, mänskliga rättigheter och styrningsfrågor. I korthet har väsentlighetsanalysen gjorts genom att först identifiera koncernens primära intressenter. Dessa bedömdes vara, utan inbördes ordning: finansärer, anställda, bostadsköpare, hyresgäster, kommuner och leverantörer. Med utgångspunkt från de primära intressenterna har de viktigaste hållbarhetsaspekterna identifierats och rangordnats utifrån betydelse och vår möjlighet att påverka. Resultatet av analysen framgår av innehållet i hållbarhetsrapporten för år 2020. Framöver avser koncernen att i dialog med de intressenter som anses vara av störst vikt för verksamheten utvärdera valet av information i vår rapportering.

Medarbetare

Titania arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare ska trivas, utvecklas och vara stolta över sin arbetsplats. Konstruktions- och fastighetsutvecklingsbranschen är traditionellt sett en mansdominerad bransch vilket är något som vi vill vara med att förändra och bidra till en mer jämställd arbetsplats. Detta kommer vi göra genom att bland annat stötta och uppmuntra kvinnor inom branschen. Titania ska vara en plats där alla är välkomna, oavsett kön, sexuell läggning, funktionsvariationer, religion eller etnicitet. Som en del i vårt utvecklingsarbete har vi som mål att uppnå en jämlik struktur i ledningsgruppen och styrelse under de kommande åren. I dagsläget består både ledning och styrelse enbart av män.

Covid-19 pandemin har påverkat koncernens verksamhet i relativt låg utsträckning. Medarbetare har haft möjlighet att arbeta hemifrån och den generella omställningen till digitala möten upplevs mestadels som positiv och tidsbesparande. Medarbetarna erbjöds i pandemins inledande skede tester för antikroppar och pågående infektion. Handsprit och alkogel har placerats ut i koncernens lokaler för medarbetare och besökare.

Totalt antal medarbetare: 18





ESG RAMVERK

För att fortsätta utveckla vårt arbete har vi analyserat vårt hållbarhetsarbete med hjälp av ramverket ESG som är uppbyggd på de tre komponenterna miljö, sociala värden och styrning. Modellen nedan är baserad på information från ESG-formuläret som återfinns på vår hemsida.

Miljö

- Miljövänliga material och minskat transportavstånd.
- Avfallshantering och cirkulära flöden.
- Bostäder som främjar biodiversitet, fossilfria transporter och minskad energianvändning.

Sociala värden

- Skapa diversifierade bostadsområden med både hyres- och bostadsrätter.
- Antikorrupktion, mänskliga rättigheter.
- Vålgörenhetsprojekt.
- Uppbyggnad av säkra, upplysta och öppna områden.
- Code of conduct.

Bolagsstyrning

- Styrelsen är ansvarig för policys, styrdokument och lagefterlevnad.
- Kvalitets- och miljöchefen ingår i styrelsen.
- Löpande utbildning om antikorrupktion, lagar och aktuella regelverk.

RISKER OCH RISKHANTERING

Nedan följer en genomgång av identifierade risker relaterade till hållbarhet.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
Arbetsplatsolyckor	<p>På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker; risk för fall, risk för nedfallande objekt, risk för skada vid arbeten med olika maskiner osv. 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 utförandedelen.</p> <p>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. För mer information kring detta hänvisas till Arbetsmiljööverkets broschyr Vem ansvarar för vad inom bygg- och anläggning [ADI 631].</p>	<p>Riskhantering: vår årliga sammanställning visar att våra riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete följs på ett tillfredsställande sätt på våra projekt.</p> <p>Under 2020 har arbeten skett på ett padelhallsprojekt i Botkyrka och ett bostadsprojekt i Österåker, samt ett villaprojekt i Kalifornien, USA. Samtliga har upphandlats som totalentreprenader där uppdragstagaren tagit över arbetsmiljöansvaret. På projekten har arbetsmiljöarbetet fungerat tillfredsställande och inga allvarliga arbetsplatsolyckor har inträffat.</p>
Diskriminering	<p>Branschen koncernen verkar i är fortfarande i hög grad mansdominerad vilket medför en risk för diskriminering av personer av avvikande kön. Diskriminering pga kön, trosuppfattning, ålder, sexuell läggning och ursprung är straffbart enligt lag och kan dessutom i hög grad skada koncernens anseende och rykte.</p>	<p>Titaniakoncernen har sedan många år haft en absolut nolltolerans mot all form av diskriminering. Koncernens Diskriminerings- och jämställdhetspolicy kommer under 2021 att ersättas av HR Policy där riktlinjer gällande diskriminering och jämställdhet ingår. Vid genomgång av risker för diskriminering av olika karaktär inom koncernen under år 2020 har det inte framkommit att det skulle föreligga några stora problem.</p> <p>Lönesättningen utgår endast från prestation, vår etniska mångfald ses generellt som en tillgång av medarbetarna och det förekommer ingen diskriminering pga kön. Anställda har informerats om vår nya HR-policy och att vara uppmärksamma på avvikelser från denna. Nyanställda får läsa igenom våra policys vid anställning. Anställda har också möjlighet att skriva avvikelserrapport i händelse av diskriminering. Inga händelser av allvarlig art har rapporterats under 2020.</p>
Växthusgasutsläpp och klimatförändringar	<p>Växthusgasutsläpp leder med mycket stor sannolikhet till en höjning av den globala medeltemperaturen. Denna utveckling utgör i dagsläget inte någon omedelbar risk för koncernens pågående verksamhet, men det måste ändå ses som självklart för en aktör av vår storlek att göra vad vi kan för att motverka densamma. I ett längre tidsperspektiv innebär utvecklingen dessutom en betydande risk för koncernens verksamhet och produktion, i form av ökad nederbörd, varmare klimat, materialbrist etc. Dessa förändringar kan potentiellt innebära en omvandling av fastighetsbranschen som påverkar vår affärsmodell i mycket hög grad.</p>	<p>Minimeringen av koncernens fordonspark har fortsatt under år 2020. Vi har nu ett mycket litet antal fordon som används i verksamheten i jämförelse med tidigare. Vi har under flera år lyckats klara våra mål vad gäller antal fordon med senaste miljöklass vilket innebär att minst 40 procent av fordonen ska ha minst miljöklass Euro 6.</p> <p>Samtliga bilar med miljöklass lägre än Euro 5 har sålts under 2020. Eftersom antalet fordon i dagsläget är så litet bedöms vår fordonsrelaterade miljöpåverkan vara begränsad vilket såklart är mycket positivt. Vad gäller de byggnader vi uppför följer vi noga de lagar och regler som gäller i dagsläget. Det är av stor vikt att detta beaktas i samband med projekteringen av nya projekt. De konsulter vi använder måste vara kunniga och insatta i gällande regelverk eftersom dessa ständigt revideras.</p>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
<p>Avfallshantering</p>	<p>Byggande producerar en stor mängd avfall. Vi måste därför, både av miljömässiga och kostnads-mässiga skäl, se till så att hanteringen av det avfall vår verksamhet genererar sker på ett professionellt och effektivt sätt. Vi ska enbart arbeta med seriösa entreprenörer, leverantörer och avfallshanterings-aktörer som har kapaciteten att föra detaljerad avfallsstatistik och hos vilka vi kan säkerställa att avfallet tas om hand på rätt sätt.</p>	<p>Koncernen har under 2020 upphört med bygg-produktionsverksamhet med egen personal, vilket medför att avfallshantering framgent kommer att skötas av de uppdragstagare Titania anlitar för genomförandet av sina byggprojekt, i entreprenad-form. På de projekt som pågått under 2020 med externa entreprenörer bedöms avfallshanteringen ha skötts tillfredsställande.</p>
<p>Mänskliga rättigheter</p>	<p>Vår genomgång uppvisar inte att det finns några särskilda risker för brott mot de mänskliga rättigheterna inom eller till följd av vår verksamhet. Vår verksamhet är koncentrerad till Sverige som får anses vara ett lågriskland i detta hänse-ende.</p>	<p>Vi arbetar för att upprätthålla mänskliga rättigheter med hjälp av vår Code of Conduct och övriga policydokument men bedömer att inget separat dokument behövs.</p>
<p>Mutor och korruption</p>	<p>Titaniakoncernen tolererar inte någon form av korruption. Risken för korruption inom koncernen bedömer vi som begränsad, men ändå något som måste tas i beaktning eftersom vi sysslar med stora inköp av material, produkter och tjänster och försäljning av högt eftertraktade bostäder.</p>	<p>En Code of Conduct har tagits fram som inkluderar riktlinjer för affärsetik. Dokumentet är baserat på de tio principerna i FN:s Global Compact-initiativ. Koncernens leverantörer förväntas följa dessa riktlinjer och dokumentet ska biläggas kontrakt vid upphandlingar relaterade till koncernens projekt. Koncernens personal har informerats om innehållet i dokumentet och ska utbildas fortlöpande i frågor kring korruption och affärsetik.</p>

Utfall 2020

Arbetsplatsolyckor

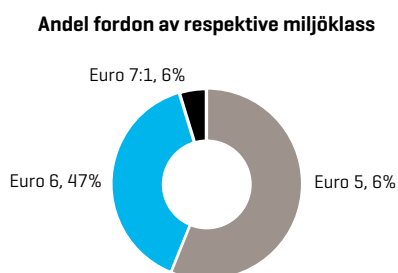
Inga arbetsplatsolyckor av allvarlig art har rapporterats på koncernens projekt under 2020.

Diskriminering

Inga incidenter relaterade till diskriminering inom koncernen har rapporterats under 2020.

Växthusgasutsläpp och klimatförändringar

Minimeringen av koncernens fordonspark har fortsatt under år 2020. I dagsläget klarar 53 procent av våra bilar detta krav, se diagram nedan. Samtliga bilar med miljöklass lägre än Euro 5 har sålts under 2020.



Avfallshantering

Bolaget har detaljerad uppföljning på det material som blir avfall under byggnation och detta hanteras utav en tredje-partsaktör som antingen återanvänder, återvinner eller förbränner materialet. Den metall som går att återvinna smälts ner och används som konstruktionsmetall. Kemikalier som går att återanvända tas om hand och de kemikalier som inte går att återvinna och inte klassas som miljöfarliga, förbränns. All plast återvinns och resterande deponi används till exempelvis fjärrvärme. Den elektronik som blir avfall sorteras även den och hanteras utifrån de olika komponenterna som de är uppbyggda av. Vi samarbetar med väl etablerade slutmottagare så som Vattenfall, Stena och SRV. För en mer detaljerad beskrivning av mängden och typ av avfall som uppstått under 2020, se bilaga på sid 82.

Mutor, korruption

Inga incidenter relaterade till mutor och korruption inom koncernen har inträffat under 2020.

Mänskliga rättigheter

Inga incidenter relaterade till brott mot de mänskliga rättigheterna inom koncernen har inträffat under 2020.

HÅLLBARHETSPLANERING FÖR 2021

2021 kommer i hög grad att präglas av implementation av en ny organisatorisk struktur som en framtida börsintroduktion medför. I detta arbete ingår en stor mängd hållbarhetsrelaterade frågor, kring till exempel styrelsesammansättning och könsfördelning, vilka i dagsläget är under utredning. Som ett led i det arbetet kommer även en rad hållbarhetsrelaterade mål att fastställas för koncernen.

Titania har med projektet Tingtorget, ett bostadsprojekt i Botkyrka bestående av över 740 bostäder byggda 2016 – 2019, profilerat sig som en aktör med mycket stor trovärdighet när det gäller frågor kring social hållbarhet i nya bostadsområden. Det är ett långsiktigt mål för koncernen att bygga vidare på detta och utföra fler projekt av liknande typ i andra kommuner i Storstockholmsområdet,

något flera kommuner visat intresse för. Inom hållbarhetsområdet är det främst inom social hållbarhet, genom de bostadsområden Titania bygger, som vi bedömer att vi har möjlighet att verkligen göra en avgörande skillnad, som dessutom är långsiktig. Koncernen överväger att införa en sk visselblåsarfunktion under 2021. Olika alternativ för praktisk implementering av detta håller på att ses över.



Hallunda gård i Norsborg, Botkyrka



Hälsans hus på Lidingö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om företaget

Titania Holding AB (bolaget) är koncernmoder till ett antal företag verksamma inom förvaltning av fastigheter och fastighetsutveckling med fokus på Stockholmsområdet. Kärnverksamheten är bostäder och samhällsfastigheter med ett långsiktigt mål att äga och förvalta flera tusen bostäder. Vi arbetar långsiktigt med en industriell effektivitet som ofta kopplas till en tilltalande arkitektur. Företagsgruppen kallas Titania eller Titania-koncernen (koncernen) och alla företag ägs till 100 procent direkt eller via dotterbolag.

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget ägs till 80 procent av Einar Janson Invest AB och till 20 procent av Nikan Ghahremani Invest AB. Dessa bolag ägs i sin tur av privatpersonerna Einar Janson, Mats Janson och Nikan Ghahremani som också arbetar i koncernen.

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 de tidiga skedena av en projekttidé via kontraktering med kommun eller annan part för utveckling av ett område över till detaljplaneprocessen och förprojektering vilken slutligen leder fram till skapandet av laga kraftvunna 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 och utför inte längre några externa entreprenader. Projekt i egen regi kan kontrolleras hela vägen från projektdefiniering, detaljplan, all projektering, marknadsföring, försäljning, kapitalanskaffning och till slutavlåmnade. Koncernen kan på detta sätt, från de tidigaste skedena, hantera de största bostadsutvecklingsprojekt som görs av enskilda aktörer i Sverige.

Information om verksamheten under år 2020

Koncernen har under 2020 fortsatt med projekt inom nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter i olika skeden. Arbetet har innefattat projektledning i pågående projekt, projektering och utredningar i detaljplaneskedet.

Byggnationen av en industrifastighet har projektstartats och färdigställts.

Bolaget förbereder sig på en börsintroduktion som beräknas ske under 2022.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Koncernen har vunnit en markanvisningstävling på Lidingö som benämns Hålsans hus. Vi kommer att projektleda byggnationen av en samhällsfastighet i en äldre och vacker stil. Fastigheten kommer att behållas inom koncernen och kommer att ge ett återkommande kassaflöde.

Bolaget har konverterats till ett publikt aktiebolag.

Koncernen har ett större lån som förföll 2021 och som har blivit löst. En ny obligation om totalt 400 miljoner har tagits upp.

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

Koncernen har ett mindre antal osålda lägenheter från nyproduktion som förväntas säljas under 2021. Det finns inga planer på att sänka priserna eftersom vi bedömer att nuvarande prisbild är tilltalande. I övrigt kan vi inte se att covid-19 kommer få några större ekonomiska konsekvenser för koncernen.

Koncernen kommer under 2021 att lägga ut en industrifastighet innehållande bland annat en padelhall till försäljning. Även ett exklusivt enfamiljshus beläget i ett attraktivt läge på USA:s västkust som företaget utvecklat under flera år kommer byggas klar och läggas ut till försäljning under året. Försäljningarna kommer förbättra både soliditet och kassa samt är ett led i att bolaget ska fokusera på vår kärnverksamhet som är bostäder och samhällsfastigheter i Sverige.

Under 2020 hade bolaget få projekt i produktion. Enligt prognosen från 2021 är bedömningen att det blir fler projektstarter. Koncernens återkommande kassaflöden från förvaltningsfastigheter i eget ägande planeras öka vilket skapar en högre stabilitet.

Titania har för närvarande drygt 2270 byggrätter i olika skeden av detaljplane eller bygglovs-processen. Projekten ligger alla i områden där markpriset är så pass lågt att projekten bär sig lönsamhetsmässigt både som hyresrätter och bostadsrätter vilket ger oss en valmöjlighet för vilken upplåtelseform projekten genomförs och kan anpassa sig efter rådande marknad. Titania har för avsikt att behålla en del av de bostäder 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. Vår årliga sammanställning (se styrdokument 8. Systematiskt arbetsmiljöarbete) visar att våra riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete följs

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

Utsläpp. Växthusgasutsläpp och klimatförändringar leder med mycket stor sannolikhet till en höjning av den globala medeltemperaturen. Denna utveckling utgör i sig inte någon direkt risk för koncernens verksamhet, men det måste ändå ses som självklart för en aktör av vår storlek att göra vad vi kan för att motverka densamma. Minimeringen av koncernens fordonspark har fortsatt under år 2020. Vi har nu ett mycket litet antal fordon som används i verksamheten i jämförelse med tidigare. Vi har under flera år lyckats klara våra mål vad gäller antal fordon med senaste miljöklass.

Avfallshantering. Byggande producerar en stor mängd avfall. Vi måste därför, både av miljömässiga och kostnadmässiga skäl, se till så att hanteringen av det avfall vår verksamhet genererar sker på ett professionellt och effektivt sätt. Koncernen har

under 2020 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. På de projekt som pågått under 2020 med externa entreprenörer bedöms avfallshanteringen ha skötts tillfredsställande.

Mutor och korruption

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

Finansiella riskfaktorer

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

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 CEO. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från de fastställda ramarna.

Marknadsrisk

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

Valutarisk

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

Ränterisk

Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta hos banker och eventuella obligationslån. Under 2020 var andelen av koncernens upplåning till fast ränta 22 procent av det totala lånebeloppet och all upplåning var i SEK. Eftersom ledningen prognostiserar en fortsatt låg räntenivå framöver är det för närvarande inte aktuellt att hantera denna risk med ränteswappar

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

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått en hög kreditrating accepteras.

Storleken på bolagets kundfordringar är små eftersom vår affärsidé är att bygga fastigheter som vi 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. CEO 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 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. 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.

[a] Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

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 mellan 2020-01-01 och 2020-12-31. 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 utan avvikelser.

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 en bolaget en sk Ekonomihandbok som ger vägledning och summerar de områden ska tackas för att upprätthålla en hög nivå på redovisning och finansiell rapportering. Ekonomihandboken ska uppdateras årligen och godkännas av VD.

Större direkta eller indirekta innehav i bolaget

Rösterna är fördelade enligt följande:

	Antal röster
Einar Janson Invest AB	40 000
Nikan Ghahremani InvestAB	10 000
Totalt	50 000

Aktieägarnas rösträtt

Vid tidpunkten för upprättandet av denna bolagsstyrningsrapport har bolaget inte fastställt några eventuella begränsningar vad gäller hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. I samband med

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

Vid tidpunkten för upprättandet av denna bolagsstyrningsrapport har bolaget inte fastställt förfarandet kring val av styrelse och ändring av bolagsordning. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst en och högst fem ledamöter med högst fem suppleanter. Består styrelsen av en eller två ledamöter ska minst en suppleant väljas.

Bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget

Bolagsstämman har inte beslutat om att lämna något bemyndigande till styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Bolagsstämman

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankalla
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen samt, i förekommande fall, revisionsberättelse, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.

7. Beslut

- a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen, och koncernbalansräkningen,
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av arvoden åt styrelsen samt, i förekommande fall, revisor.
9. Val av styrelse samt, i förekommande fall, revisor.
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Vid tidpunkten för upprättandet av denna bolagsstyrningsrapport har bolaget inte fastställt bestämmelser kring aktieägarnas rättigheter och hur dessa rättigheter utövas.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska bestå av lägst en och högst fem ledamöter med högst fem suppleanter. Består styrelsen av en eller två ledamöter ska minst en suppleant väljas.

Vid tidpunkten för upprättandet av denna bolagsstyrningsrapport har bolaget inga utskott eller kommittéer.

Mångfaldspolicy

Bolaget kommer framgent att tillämpa 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 bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Vid tidpunkten för upprättandet av denna bolagsstyrningsrapport pågår arbetet med formandet av en ny styrelse i samband med en framtida börsnotering. Styrelsen vid tidpunkten för årsstämman bestod av koncernens ursprungliga grundare och delägare.

Valberedningens sammansättning

Vid tidpunkten för upprättandet av denna bolagsstyrningsrapport har riktlinjer för valberedningens sammansättning inte fastställts.

Styrelsens ledamöter

Vid tidpunkten för upprättandet av denna bolagsstyrningsrapport består styrelsen av:

- Knut Pousette, 48 år, civilekonom, styrelseordförande, oberoende.
- Einar Janson, 47 år, filosofie kandidatexamen i idéhistoria, grundare av Titania-koncernen, VD, 40 000 aktier, ej oberoende
- Nikan Ghahremani, 37 år, Pre-Medicalutbildning, vice VD, arbetat i olika roller i Titania-koncernen och dess föregångare Einar Janson Bygg sedan 2002, ej oberoende
- Mats Janson, 42 år, kandidatexamen i arkitektur, arbetat i olika roller i Titania-koncernen och dess föregångare Einar Janson Bygg sedan 2002, ej oberoende

Styrelsens arbetsfördelning, arbete och närvaro

Under 2020 sammanträdde styrelsen tre gånger. Inför den planerade framtida börsnoteringen började styrelsen under året att formalisera styrelsearbetet. Styrelsen har behandlat och arbetat med frågor rörande strategi, hållbarhet, projekt och finansiering bland annat. Stort fokus har också legat på arbetet med den planerade framtida börsnoteringen.

Styrelseutvärdering

Någon styrelseutvärdering har inte gjorts under 2020. Vid tidpunkten för upprättandet av denna bolagsstyrningsrapport håller bolaget på att ta fram riktlinjer för styrelseutvärdering. Information om den verkställande direktören Einar Janson, 47 år, filosofie kandidatexamen i idéhistoria, grundare av Titania-koncernen, VD, 40 000 aktier, ej oberoende. Information om övriga ledande befattningshavare Anders Söderlund, 40 år, civilekonom, CFO. Mats Winkler, 58 år, civilingenjör, Fastighetschef.

Överträdelser av marknadsplatsens regelverk

Vid tidpunkten för upprättandet av denna bolagsstyrningsrapport är bolagets aktier inte upptagna till handel vid någon börs.

STYRELSE OCH REVISORER



Knut Pousette

Styrelseordförande sedan 2020

Född 1972

Utbildning: civilekonom

Andra uppdrag: VD i Fastator

Aktieinnehav i Bolaget*:

Inga aktier men ges
teckningsoptioner

Anses som oberoende till
bolaget och dess större
aktieägare



Einar Janson

Styrelseledamot sedan
2005, VD samt grundare av
Titania-koncernen 2002

Född 1974

Utbildning: Filosofie
kandidatexamen i Idéhistoria

Andra uppdrag:

Aktieinnehav i Bolaget*:

39 000 aktier

Anses ej som oberoende
till bolaget eller dess större
aktieägare



Nikan Ghahremani

Styrelseledamot sedan 2005
och vice VD sedan 2019

Född 1983

Utbildning: Pre-Medicalutbildning

Andra uppdrag: Har arbetat i
olika roller i Titania-koncernen
och dess föregångare Einar
Janson Bygg sedan 2002

Aktieinnehav i Bolaget*:

10 000 aktier

Anses ej som oberoende till
bolaget men oberoende till
dess större aktieägare



Mats Janson

Styrelseledamot sedan 2005

Född 1978

Utbildning: kandidatexamen i
arkitektur

Andra uppdrag: Har arbetat i
olika roller i Titania-koncernen
och dess föregångare Einar
Janson Bygg sedan 2002

Aktieinnehav i Bolaget*:

1 000 aktier

Anses ej som oberoende
till bolaget eller dess större
aktieägare

REVISOR

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Medlem i FAR

Övriga väsentliga uppdrag: Medcap AB, Yubico,
Sveafastigheter Fersen, Tyresö Bostäder, K2A
Knaust & Andersson Fastigheter AB.

* Aktieinnehav per 31 december 2020

LEDNINGSGRUPP



Einar Janson

VD samt grundare av
Titania-koncernen 2002

Född 1974

Utbildning: Filosofie
kandidatexamen i idéhistoria

Arbetslivserfarenhet:

Anses ej som oberoende
till bolaget eller dess större
aktieägare

Aktieinnehav i Bolaget*:
39 000 aktier



Anders Söderlund

CFO

Anställd sedan 2019

Född 1980

Utbildning: Civilekonom

Arbetslivserfarenhet:

Har tidigare arbetat som CFO,
controller och revisor på KPMG.

Innehav i Bolaget

Aktieinnehav i Bolaget*:-

* Aktieinnehav per 31 december 2020

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	64 502	131 472	504 331	398 921	221 947
Resultat efter finansiella poster, tkr	92 708	122 016	34 472	266 961	7 425
Balansomslutning, tkr	1 128 192	1 057 513	1 128 593	855 917	557 756
Soliditet, %	30,8	24,4	33,0	49,5	37,2

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24 825	4 079	-15 591	247 080	84 268
Balansomslutning, tkr	538 436	570 826	598 077	657 843	398 364
Soliditet, %	44,1	45,9	51,5	60,6	49,6

Siffrorna för åren 2016 - 2018 är inte omräknade enligt IFRS.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel, kr	262 120 130
Årets resultat	24 824 399
Summa	237 295 732

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	237 295 732
------------------------	-------------

KONCERNENS

FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	5	64 502	131 472
Övriga rörelseintäkter		691	2 435
		65 193	133 907
Entreprenadkostnader		-68 674	-54 035
Fastighetskostnader	8	-43 067	-33 539
Övriga externa kostnader	6	-46 800	-41 283
Personalkostnader	7	-21 936	-24 574
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 201	-4 909
Övriga rörelsekostnader		-4 861	-4 043
Aktiverat arbete för egen räkning		69 752	5 450
Rörelseresultat före värdeförändringar		-71 596	-23 027
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	5 590	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	187 646	163 066
Rörelseresultat efter värdeförändringar		121 640	140 040
Finansiella intäkter	9	43	4
Finansiella kostnader	10	-28 974	-18 028
Finansnetto		-28 931	-18 024
Resultat före skatt		92 708	122 016
Aktuell skatt	11	-11	-1 297
Uppskjuten skatt		5 566	-37 042
Årets resultat		98 264	83 678
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		98 264	82 800
Innehav utan bestämmande inflytande		-	878

Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Kr	Not	2020	2019
Resultat per aktie, före och efter utspädning	12	1 965	1 674

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2020	2019
Årets resultat		98 264	83 678
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-6 177	249
Övrigt totalresultat för året		-6 177	249
Summa totalresultat för året		92 087	83 927
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		92 087	83 049
Innehav utan bestämmande inflytande		-	878

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	15	1 351	-	-
Förvaltningsfastigheter	14	902 552	692 851	77 521
Förbättringsutgifter på annans fastighet	16	1 198	1 318	1 438
Inventarier	16	10 410	12 315	14 900
Nyttjanderätter	17	19 576	2 018	3 898
Uppskjutna skattefordringar	26	608	669	6 748
Övriga långfristiga fordringar	18	36 165	36 165	36 770
Summa anläggningstillgångar		971 860	745 337	141 275
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	19	75 294	79 306	372 875
Färdigställda bostäder	20	31 845	7 850	15 846
Råvaror och förnödenheter	21	202	198	310
Förskott till leverantörer		-	67	-
Kundfordringar	22	4 968	18 176	39 437
Aktuell skattefordran		2 173	-	70
Övriga fordringar		13 832	192 205	150 621
Upparbetad ej fakturerad intäkt		-	-	3 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108	1 498	2 065
Likvida medel		27 938	12 875	127 520
Summa omsättningstillgångar		156 332	312 176	712 441
SUMMA TILLGÅNGAR		1 128 192	1 057 513	853 716

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	23, 24	50	50	50
Reserver		-5 928	249	-
Balanserat resultat inklusive årets resultat		353 490	258 383	225 583
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		347 612	258 681	225 633
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-868	-1 746
Summa eget kapital		347 612	257 813	223 887
Skulder				
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	19	421 377	433 426	336 969
Leasingskulder	25	17 360	912	2 048
Övriga långfristiga skulder		-	441	32 795
Avsättningar	27	1 936	1 936	5 172
Uppskjuten skatteskuld	26	22 344	34 305	3 342
Summa långfristiga skulder		463 018	471 020	380 325
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	25	192 300	-	-
Leasingskulder		2 374	1 136	1 850
Avsättningar	27	-	9 000	-
Leverantörsskulder		11 124	10 993	51 812
Checkräkningskredit	25	-	9 797	-
Aktuell skatteskuld		-	3 892	3 588
Övriga kortfristiga skulder	28	100 690	280 911	183 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	11 073	12 951	8 619
Summa kortfristiga skulder		317 561	328 680	249 504
Summa skulder		780 579	799 700	629 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 128 192	1 057 513	853 716

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	Hänförligt moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
		Aktie-kapital	Valuta-omräkning	Balanserad vinst inklusive årets resultat				
Ingående balans per 1 januari 2019	33	50	-	225 583	225 633	-1 746	223 887	
Årets resultat		-	-	82 800	82 800	878	83 678	
Övrigt totalresultat för året		-	249	-	249	-	249	
Summa totalresultat för året		-	249	82 800	83 049	878	83 927	
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare								
Utdelning		-	-	-50 000	-50 000	-	-50 000	
Utgående balans per 31 december 2019		50	249	258 383	258 681	-868	257 813	
Ingående balans per 1 januari 2020								
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-868	-868	868	-	
Förlust vid förvärv av aktier i Tingstorget AB		-	-	-2 288	-2 288	-	-2 288	
Årets resultat		-	-	98 264	98 264	-	98 264	
Övrigt totalresultat för året		-	-6 177	-	6 177	-	-6 177	
Summa totalresultat för året		-	-5 928	353 491	347 612	-	347 612	
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare								
Utdelning		-	-	-	-	-	-	
Utgående balans per 31 december 2020		50	-5 928	353 491	347 612	-	347 612	

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter värdeförändringar	121 640	140 040
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
- Avskrivningar	2 175	4 789
- Avsättningar	-9 000	5 765
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-193 209	-163 066
- Ej realiserad valutaeffekt	-6 177	249
Erhållen ränta	43	4
Erlagd ränta	-21 794	-15 443
Betald inkomstskatt	-12 379	-1 044
	-118 674	-28 706
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av varulager	-13 537	-131 175
Ökning/minskning av rörelsefordringar	168 976	-15 575
Ökning/minskning av rörelseskulder	-181 968	60 789
Summa förändring av rörelsekapital	-26 529	-85 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-145 203	-114 667

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2020	2019
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella tillgångar	-5 995	-20 049
Investeringar i immateriella tillgångar	-1 351	-
Ökning långfristiga finansiella placeringar	-	-2 584
Minskning långfristiga finansiella placeringar	-	605
Netto likviditetspåverkan på försäljning av andelar i dotterföretag	-27*	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 434	-22 028
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	192 574	225 000
Amortering av skuld	-12 764	-160 897
Amortering av leasingsskuld	-2 374	-1 850
Utnyttjande av checkräkningskredit	-9 797	9 797
Utbetald utdelning	-	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167 639	22 050
Årets kassaflöde	15 062	-114 645
Likvida medel vid årets början	12 875	127 520
Likvida medel vid årets slut	27 938	12 875

*	
Bolag	Likviditetspåverkan
Wasa Ventilation AB	15
Hackstaberger Fastighets AB	-10
Titania Modelvillan AB	-10
Titania Ullna Strand AB	-10
Titania Einikma AB	-12
Summa	-27

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 Adlerbethsgatan 17, 112 55, Stockholm, Sverige.

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

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

Styrelsen har den 31 mars 2021 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

NOT 2

SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

(i) Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för 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 koncernredovisningen anges i not 2.

(ii) Första gången International Financial Reporting Standards (IFRS) tillämpas

Koncernen har till och med räkenskapsåret 2019 upprättat koncernredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Denna årsredovisning är Titanias första årsredovisning som upprättas i enlighet med IFRS. Förklaringar till övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS och vilka effekter omräkningen har haft på rapport över totalresultat och eget kapital redogörs för i not 33. Koncernredovisning upprättats per den 31 december 2020 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2019 samt per den 1 januari 2019. Historisk finansiell information har räknats om från den 1 januari 2019 vilket är datum för övergång till redovisning enligt IFRS.

(iii) Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Nya och ändrade standards med tillämpning efter 2020 bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

I dagsläget har EU godkänt mindre ändringar för IFRS 4, 7, 9 och 16 samt IAS 39 med anledning av Interest Benchmark Reform – Phase 2. Ändringarna börjar gälla för räkenskapsåret 2021.

Koncernredovisning

(i) Dotterföretag

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

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade 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.

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

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

Rörelseförvärv

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

Tillgångsförvärv

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

redovisas lämnad skatterabatt i reasultatet. Villkorade köpeskillingar tas upp till det värde som sannolikt kommer att falla ut. Fram till dess att betalning utgår, redovisas den villkorade köpeskillingen som en finansiell skuld.

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

Hysesintäkter

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

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräkning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetskatt 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 kontrakt- 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 aviseras 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.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde.

Leasingskulderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

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

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lått kan fastställas används dock den räntan, leasingbetalningarna diskonteras med en marginell låneränta om 3,04 procent.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

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

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

Optioner att förlänga och säga upp avtal

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

Immateriella tillgångar

Programvaror

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

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

Programvaror: 5 år

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

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

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Förbättringsutgifter på annans fastighet: 20 år

Inventarier: 5 år

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

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

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som 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.

Beräkning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Samtliga verkligt värdevärderingar för byggrätterna har genomförts med hjälp av en beräkningsmodell där procentsatserna multipliceras med det lägsta av 2 värden.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

1. Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader minus förvärvskostnader.
2. Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Beräkningen innehåller följande hierarkier

- 1 = Planbesked [25%]
- 2 = Start-PM [50%]
- 3 = Planprogram [50%]
- 4 = Plansamråd [75%]
- 5 = Utställning [75%]
- 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.

Värdering

Koncernen anlitar externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter årligen. Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värdebedömningar.

Den externa värderingen är en förenklad värdering och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från bolaget. Värderaren 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 cirka +/- 5 procent.

Per 2020-12-31 samt 2019-12-31 har alla förvaltningsfastigheter varit föremål för en extern värdering. Värderingarna uppdateras även kvartalsvis under året utifrån interna värderingar.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värden 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.

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 högsta av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar (andra än goodwill) som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

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

a) Första redovisningstillfället

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

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

b) Finansiella tillgångar – Klassificering och värdering

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

c) Finansiella skulder – Klassificering och värdering

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

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

d) Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

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

e) Kvittning av finansiella instrument

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

f) Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Kundfordringar

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

Likvida medel

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

Aktiekapital

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

Upplåning

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

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

Låneutgifter

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

Leverantörsskulder

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

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

Avsättningar

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

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

Varulager

[i] Projektfastigheter

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

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

[ii] Färdigställda bostäder

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

[iii] Råvaror och förnödenheter

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Ersättningar till anställda

a) Kortfristiga ersättningar till anställda

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

b) Pensionsförpliktelser

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

Resultat per aktie

[i] Resultat per aktie före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

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

[ii] Resultat per aktie efter utspädning

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

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

Utdelningar

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

Eventualförpliktelser

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

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

Valutarisk

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

Per 31 december 2020 samt för samtliga jämförelseperioder fanns inga utestående derivatinstrument.

[a] 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.

[b] 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.

[c] Likviditetsrisk

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. 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.

[d] 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 koncernens 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.

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

Per 31 december 2019	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	-	-	208 329	225 000	-	433 426	433 426
Leasingskuld	-	1 136	912	-	-	2 048	2 048
Övriga långfristiga skulder	-	441	-	-	-	441	441
Leverantörsskulder	10 993	-	-	-	-	10 993	10 993
Checkräkningskredit	-	-	9 797	-	-	9 797	9 797
Övriga kortfristiga skulder	-	280 911	-	-	-	280 911	280 911
Upplupna kostnader	12 951	-	-	-	-	12 951	12 951
Summa	23 944	282 488	219 135	225 000	-	750 567	750 567

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 00	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 såsom investeringsbehov samt så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna. Det långsiktiga målet är att ha en effektiv hantering av relationen mellan kapitalfinansiering och extern skuldfinansiering.

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

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

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

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Totalt eget kapital	347 612	257 813	223 887
Totala tillgångar	1 128 192	1 057 513	853 716
Soliditet, %	30,8	24,4	26,2

Ökning i soliditeten under 2020 var främst hänförlig till högre resultat.

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 kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 14 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

[b] Värdering av projektfastigheter

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

NOT 5

UPPDELNING AV INTÄKTER

Intäktsfördelning	2020	2019
Hysesintäkter	28 222	5 170
Entreprenad	-3 956	74 172
Försäljning bostadsrätter	22 507	4 421
Uthyrning byggnadsmaterial	14 995	14 991
Övrigt	2 734	32 718
Total nettoomsättning	64 502	131 472

NOT 6

ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2020	2019
KPMG		
Revisionsuppdraget	1 077	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	1 077	-
	2020	2019
PwC		
Revisionsuppdraget	789	1 190
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	980	-
Övriga tjänster	2 889	89
Summa	4 658	1 278

NOT 7

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

	2020	2019
Löner och andra ersättningar	15 885	16 471
Sociala avgifter	5 020	5 793
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 031	1 874
Summa ersättningar till anställda	21 936	24 138

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Övriga personalkostnader om 436 tkr har exkluderats i noten för 2019.

	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar	Pensionskostnader
Styrelseledamöter och verkställande direktör samt andra ledande befattningshavare	3 366	204	1 739	-
Övriga anställda	16 463	894	14 732	1 874
Koncernen totalt	19 828	1 098	16 471	1 874

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2020		2019	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	18	14	40	29
Koncernen totalt	18	14	40	29

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

	2020		2019	
	Medelantal anställda	Varav mån	Medelantal anställda	Varav mån
Styrelseledamöter	2	2	2	2
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	2	2	2	2
Koncernen totalt	4	4	4	4

Ersättningar och övriga förmåner 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
Verkställande direktör – Einar Janson	654	-	178	-	-	-	832
Andra ledande befattningshavare [1 person]	891	-	-	-	204	-	1 095
Summa	2 348	-	214	-	204	-	2 766

Ersättningar och övriga förmåner 2019

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensions- kosnad	Konsult- arvode	Summa
Styrelseledamot – Mats Janson	192	-	62	-	-	-	254
Styrelseledamot – Nikan Ghahremani	620	-	68	-	-	-	688
Verkställande direktör – Einar Janson	620	-	177	-	-	-	797
Andra ledande befattningshavare [1 person]	703	-	-	-	125	-	828
Summa	2 135	-	307	-	125	-	2 567

Avgångsvederlag

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

NOT 8

FASTIGHETSKOSTNADER

	2020	2019
Driftkostnader	4 953	834
Försäljningskostnader	29 643	5 494
Övriga kostnader	8 471	27 211
Summa fastighetskostnader	43 067	33 539

NOT 9

FINANSIELLA INTÄKTER

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	43	4
Summa finansiella intäkter	43	4

NOT 10

FINANSIELLA KOSTNADER

	2020	2019
Övriga räntekostnader	22 112	15 443
Resultat från övriga fordringar som är anläggningstillgångar	-318	2 585
Nedskrivning färdigställda bostäder	7 180	-
Summa finansiella kostnader	28 974	18 028

NOT 11

INKOMSTSKATT

	2020	2019
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-11	-1 297
Uppskjuten skatt	5 566	-37 042
Summa skatt	5 555	-38 339
	2020	2019
Resultat före skatt	92 708	122 016
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (21,4 %)	-19 840	-26 111
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-7 226	-3 467
Ej skattepliktiga intäkter	891	9 474
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-17 780	-19 644
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott	50 000	-
Övriga poster	-490	-133
Effekt av ändrad skattesats	-	1 541
Inkomstskatt	5 555	-38 339

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 0,0 procent [1,1].

Bolagsskattesatsen har sänkts från 22,0 procent ned till 21,4 procent för räkenskapsår som inleds 1 januari 2019 eller senare. I nästa steg sänks bolagsskattesatsen till 20,6 procent från och med räkenskapsår som inleds 1 januari 2021.

NOT 12

RESULTAT PER AKTIE

	2020	2019
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1 965	1 674
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	98 264	82 800
Antal		
Vägt genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	50 000	50 000

NOT 13

INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen hade följande dotterföretag den 31 december 2020 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	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	2020 Andel	2019 Andel
Direktägda av moderbolaget				
Titania AB	556687-5083	Sverige	100%	100%
Titania EI-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%	-
Wasa Ventilation AB	556787-9290	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%	98%
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 Edbergsterassen AB	559137-9267	Sverige	100%	100%
Edsbergsterassen AB	559137-9259	Sverige	100%	100%
Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc.	-	USA	100%	100%
Lärpojken 3 AB	559226-3072	Sverige	100%	100%
Titania Hackstaberger Fastighets AB	559222-7291	Sverige	100%	100%
Titania Tingeken Holding AB	559211-9894	Sverige	100%	100%
Titania Tingeken Fastigheter 1 AB	559220-0561	Sverige	100%	100%
Titania Tingeken Fastigheter 2 AB	559220-0579	Sverige	100%	100%
Tingseken Ekonomisk förening	769632-0758	Sverige	100%	100%
Brf Skogsgungan	769638-1131	Sverige	100%	100%
Titania Einikma AB	556864-7266	Sverige	-	100%
Titania Ullna Strand AB	556980-3777	Sverige	-	100%
Titania Modellvillan AB	559030-1627	Sverige	-	100%
Clockhill Holding AB	556823-1491	Sverige	-	100%

NOT 14

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.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans per 1 januari	692 851	77 521
Inköp	51 622	19 480
Försäljning	-40 000	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	187 646	163 066
Överfört till/från projektfastigheter	10 433	432 784
Utgående balans per 31 december	902 552	692 851

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2020-12-31	2019-12-31
Realiserade värdeförändringar	5 590	-
Orealiserade värdeförändringar	187 646	163 066
	193 236	163 066

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 371 350 tkr (2019-12-31: 196 348 tkr). Se även not 30 Ställda säkerheter.

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

	2020	2019
Hysesintäkter	28 222	5 170
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	-24 166	-4 101
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	-4 777	-45
Förändring i verkligt värde	193 236	163 066

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

Framtida avtalade odiskonterade hyresintäkter

	2020	2019
Inom 1 år	28 225	5 173
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	28 225	5 173

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

Koncernen anlitar externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter. Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värdebedömningar. Kvartalsvis görs egna värderingar på fastigheterna grundat på egna värderingsmodeller och erfarenhet.

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 20 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2020 beräknats. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftsnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

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 vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader.
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick 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.

För innevarande räkenskapsår genomfördes de externa värderingarna av Nordier Property Advisors. Den externa värderingen är en förenklad värdering 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 procent.

Per 2020-12-31 samt 2019-12-31 har alla förvaltningsfastigheter varit föremål för en extern värdering.

Per 2019-01-01 var det fastighet som inte omfattas av en extern värdering utan har varit föremål för en värdering av intern expertis och beräknats efter vedertagna principer på marknaden.

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	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Bostadsfastigheter	689 250	652 851	34 993
Kommersiella fastigheter	94 375	40 000	42 529
Byggrätter	118 928	-	-
Förvaltningsfastigheter	902 552	692 851	77 521

Bostadsfastigheter/ Kommersiella fastigheter

Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata
Diskonteringsränta	5,9% - 8,5%
Kalkylränta för restvärde	5,9% - 8,5%

Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.

Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata
Direktavkastningskrav	3,85% - 7,0%
Förväntad vakansgrad	0,5% - 5,0%

Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde.

Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata
Tillväxt hyresintäkter	2,0%

Ju högre hyreshöjningstakt, desto högre verkligt värde

Byggrätter

Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata
Värde kr/kvm BTA	4 035 - 7 185 kr/kvm

Ju högre värde kr/kvm BTA desto högre värde

* Det föreligger inga väsentliga inbördes samband mellan icke observerbara indata som kan påverka värderingen till verkligt värde.

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys förvaltningsfastigheter

	Förändring	Påverkan på verkligt värde	
		Procent	Tkr
Bostadsfastigheter			
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	0,8	5 047
Förändring diskonteringsränta	+/-1%	1,4	8 658
Förändring hyresintäkter	+/-5%	5,7	34 342
Förändring vakansgrad	+/-3%	3,5	21 268
Kalk.ränta och direktavkastning	+/-0,5%	-11/+14	-66 125/+85 225
Förändring marknadshyror	+/-10%	0,3	1 686
Kommersiella fastigheter			
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	0,0/-0,9	0/1 000
Förändring hyresintäkter	+/-5%	2,7	3 000
Förändring vakansgrad	+/-3%	1,8	2 000
Kalk.ränta och direktavkastning	+/-0,5%	8,8	10 000
Förändring marknadshyror	+/-10%	8,0	9 000

NOT 15

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Programvaror	Summa
Per 1 december 2019		
Anskaffningsvärde	-	-
Ackumulerade avskrivningar	-	-
Redovisat värde	-	-
Räkenskapsåret 2019		
Ingående redovisat värde	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde	-	-
Per 31 december 2019		
Anskaffningsvärde	-	-
Ackumulerade avskrivningar	-	-
Redovisat värde	-	-
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
Per 31 december 2020		
Anskaffningsvärde	1 530	1 530
Ackumulerade avskrivningar	-178	-178
Redovisat värde	1 351	1 351

NOT 16

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Förbättringsutgifter på annans fastighet	Inventarier	Summa
Per 1 december 2019			
Anskaffningsvärde	2 397	21 289	23 686
Ackumulerade avskrivningar	-959	-6 389	-7 348
Redovisat värde	1 438	14 900	16 338
Räkenskapsåret 2019			
Ingående redovisat värde	1 438	14 900	16 338
Årets anskaffningar	-	3 417	3 417
Avyttringar och utrangeringar	-	-1 933	-1 933
Årets omklassificeringar	-	-1 161	-1 161
Årets avskrivningar	-120	-2 909	-3 029
Utgående redovisat värde	1 318	12 315	13 633
Per 31 december 2019			
Anskaffningsvärde	2 397	22 773	25 170
Ackumulerade avskrivningar	-1 079	-10 458	-11 537
Redovisat värde	1 318	12 315	13 633
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 omklassificeringar	-	-	-
Årets avskrivningar	-120	-4 594	-4 714
Utgående redovisat värde	1 198	10 410	11 608
Per 31 december 2020			
Anskaffningsvärde	2 397	25 462	27 859
Ackumulerade avskrivningar	-1 199	-15 052	-16 251
Redovisat värde	1 198	10 410	11 608

NOT 17

LEASINGAVTAL

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Tillgångar med nyttjanderätt:			
Lokaler	19 576	2 018	3 898
Summa	19 576	2 018	3 898

Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret uppgår till 19 734 tkr.

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderätter:		
Lokaler	-2 175	-1 880
Summa		
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-327	-92

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 2 374 kr [1 850].

Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 15 193 tkr.

NOT 18

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans per 1 januari	36 165	36 770
Tillkommande fordringar	-	-
Avgående fordringar	-	-605
Överfört till/från projektfastigheter	-	-
Utgående balans per 31 december	36 165	36 165

NOT 19

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Övriga långfristiga fordringar	36 165	36 165	36 770
Kundfordringar	4 968	18 176	39 437
Övriga kortfristiga fordringar	13 832	192 205	150 621
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-	-	3 697
Upplupna intäkter	108	1 498	2 065
Likvida medel	27 938	12 875	127 520
Summa	83 011	260 919	360 110

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

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Räntebärande skulder	613 677	433 426	336 696
Övriga långfristiga skulder	-	441	32 795
Checkräkningskredit	-	9 797	-
Leverantörsskulder	11 124	10 993	51 812
Övriga kortfristiga skulder	100 690	280 911	183 635
Upplupna kostnader	11 073	12 951	8 619
Summa	736 564	748 519	613 557

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

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

NOT 20

PROJEKTFASTIGHETER

Ansaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans per 1 januari	79 306	372 875
Inköp	40 464	226 085
Försäljning	-35 108	-86 870
Nedskrivningar	-	-
Överfört till/från projektfastigheter	-9 368	-432 784
Utgående balans per 31 december	75 294	79 306

NOT 21

VARULAGER

Under räkenskapsåret 2020 har varukostnader redovisats i resultat-räkningen om 202 tkr (2019: 198 tkr) som Råvaror och förnödenheter.

NOT 22

KUNDFORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Kundfordringar	4 968	18 176	39 437
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-	-	-
Kundfordringar - netto	4 968	18 176	39 437

Förfallostruktur	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Ej förfallna	2 485	14 629	34 601
1 - 30 dagar	836	1 037	1 855
31 - 60 dagar	1 513	28	118
60 - 90 dagar	134	2 483	2 863
Summa	4 968	18 176	39 437

Koncernen har inte haft någon reserv för förväntade kreditförluster för någon av perioderna. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen för kundfordringar är det redovisade värdet enligt ovan.

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

Inga kundfordringar har ställts som säkerhet för någon skuld.

NOT 23

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel SEK

Balanserade vinstmedel	262 120 130
Årets resultat	-24 824 399
Summa	237 295 732

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	237 295 732
------------------------	-------------

NOT 24

AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital (kr)	Övrigt tillskjutet kapital
Per 1 januari 2019	50 000	50 000	-
Förändring	-	-	-
Per 31 december 2019	50 000	50 000	-
Förändring	-	-	-
Per 31 december 2020	50 000	50 000	-

Aktiekapitalet består per den 31 december 2020 av 50 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

NOT 25

UPPLÅNING

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Skulder till kreditinstitut	421 377	241 126	144 669
Övriga räntebärande skulder	192 300	192 300	192 300
Summa upplåning	613 677	433 426	336 969

Skulder till kreditinstitut avser fastighetslån och övriga räntebärande skulder utgörs av generell upplåning i form av ett lån. Ställda säkerheter för lånen till kreditinstitut utgörs av 457 350. Se även not 30 Ställda säkerheter och not 3 Finansiell riskhantering.

Inga skulder till kreditinstitut förfaller under nästkommande år och löper med en genomsnittlig ränta på 2,07 procent. Den övriga räntebärande skulden förfaller under 2021 och löper med en genomsnittlig ränta på 7,75 procent. Koncernens upplåning är i svenska kronor.

Titania uppfyller samtliga lånevillkor för samtliga rapportperioder.

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

Känslighetsanalys

Upplåning	Förändring	Kassaflödespåverkan, tkr	Resultatpåverkan, tkr
Lån till kreditinstitut	+/- 2%	8 428	6 624
Övriga räntebärande skulder	+/- 2%	3 846	3 023

Checkräkningskredit

Koncernen har en beviljad checkräkningskredit i svenska kronor om 27 000 tkr. Av beviljad checkräkningskredit har 0 TSEK utnyttjats per den 31 december 2020 (9 797 tkr per 2019-12-31 samt 0 tkr per 2019-01-01).

Förutom ovan checkkredit finns inga ej utnyttjade kreditfaciliteter inom koncernen.

NOT 26

UPPSKJUTEN SKATT

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

Uppskjutna skatteskulder	Temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader hänförliga till konsolidering av bostadsrättsföreningar	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
Per 1 januari 2019	-3 658	-	-	-	-3 658
Redovisat i rapport över totalresultat	-33 494	-	-416	-	-33 910
Omklassificering	-	-	-	-	-
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	2 848	-	416	-	3 264
Per 31 december 2019	-34 305	-	-	-	-34 305
Redovisat i rapport över totalresultat	-40 746	-	-	-	-40 746
Omklassificering	2 706	-	-	-	2 706
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	50 000	-	-	-	50 000
Per 31 december 2020	-22 344	-	-	-	-22 344

Uppskjutna skattefordringar	Temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader hänförliga till konsolidering av bostadsrättsföreningar	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
Per 1 januari 2019	316	6 619	-	129	7 064
Redovisat i rapport över totalresultat	20	-3 448	422	-126	-3 131
Omklassificering	2 511	-2 511	-	-	-
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-2 848	-	-416	-	-3 264
Per 31 december 2019	-	660	6	3	669
Redovisat i rapport över totalresultat	-	-	27	-88	-61
Omklassificering	-	-	-	-	-
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-	-
Per 31 december 2020	-	660	33	-85	608

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 298 097 tsek per 2020-12-31 varav 242 718 tkr i underskottsavdrag har kvittats mot uppskjuten skatteskuld (2019-12-31: 221 847 tsek, 2019-01-01: 126 032 tsek).

Total uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag uppgår till 61 408 tsek per 2020-12-31 varav 50 000 tsek har kvittats mot uppskjuten skatteskuld, resterande 11 408 tkr är outnyttjad. (2019-12-31: 45 701 tsek, 2019-01-01: 25 963 tsek). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

NOT 27

AVSÄTTNINGAR

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Garantiåtaganden	1 936	10 936	4 566
Avsättning pension	-	-	605
Summa	1 936	10 936	5 171

Avsättningar redovisas både som kort och långfristig.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	10 936	5 171
Tillkommande avsättningar	-	5 765
Återförda outnyttjande avsättningar	-9 000	-
Upplösning diskonteringsseffekt	-	-
Utnyttjade avsättningar under året	-	-
Utgående redovisat värde	1 936	10 936

NOT 28

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Skuld till aktieägare	89 100	114 156	57 306
Skuld till bostadsrättsföreningar	-	109 424	101 468
Moms	10 965	53 927	24 861
Övriga poster	625	3 404	-
Summa	100 690	280 911	183 635

NOT 29

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Förskottsbetalda hyror	-	1 692	-
Upplupna semesterlöner	1 970	2 138	2 415
Upplupna sociala avgifter	1 075	672	726
Övriga poster	8 028	8 449	5 478
Summa	11 073	12 951	8 619

NOT 30

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Ställda säkerheter			
Företagsinteckningar	484 350	223 350	26 000
Vagnparksavtal	15 000	15 000	5 000
Kapitalförsäkring	-	-	605
Pantsatta aktier i dotterföretag	10 643	613	62 908
Summa	509 993	238 963	94 513
Koncernen har eventual- förpliktelser härrörande från			
Borgensåtagande	65 000	65 000	412 448
Motkrav vid tvist	-	-	29 000
Summa	65 000	65 000	441 448

NOT 31

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Einar Janson Invest AB är det yttersta moderbolaget i koncernen. 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 marknadsmässiga villkor. Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 7. Det finns inga transaktioner med närstående utanför koncernen.

NOT 32

FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2019-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2019-12-31
Räntebärande skulder	336 969	225 000	-128 543	-	433 426
Övriga långfristiga skulder	32 795	-	-32 354	-	441
Leasingskulder	3 898	-	-1 850	-	2 048
Checkräkningskredit	-	9 797	-	-	9 797
Summa	373 662	234 797	-162 747	-	445 712

	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	192 571	-24 935	20 060	633 411

NOT 33

EFFEKTER VID ÖVERGÅNG TILL INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Denna koncernredovisning är Titantias första koncernredovisning som upprättas i enlighet med IFRS.

De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när koncernredovisningen för Titania upprättats per den 31 december 2020 och för den jämförande information som presenteras från och med ingångsbalansräkningen per den 1 januari 2019.

Avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS

Enligt IFRS 1 ska koncernen presentera en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper mot motsvarande poster enligt IFRS. Historisk finansiell information har räknats om från den 1 januari 2019, vilket är datum för övergång till redovisning enligt IFRS. Förklaringar till övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS och vilka effekter omräkningen har haft på koncernens rapport över totalresultat, eget kapital och kassaflöde redogörs för i nedanstående tabeller.

Val som gjorts vid övergången till redovisning enligt IFRS

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, Första gången IFRS tillämpas. Huvudregeln är att samtliga tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU per den 31 december 2020, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet.

Undantag för ackumulerade omräkningsdifferenser

IFRS 1 tillåter att ackumulerade omräkningsdifferenser redovisade i det egna kapitalet nollställs vid övergångstidpunkten till IFRS. Det innebär en lättnad jämfört med att fastställa ackumulerade omräkningsdifferenser i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser. Titania har valt att nollställa alla ackumulerade omräkningsdifferenser i omräkningsreserven och omklassificera dessa till balanserade vinstmedel vid tidpunkten för övergången till IFRS per den 1 januari 2019.

Leasingavtal

Se not [d] Redovisning av leasingavtal nedan avseende de praktiska lösningar Titania valt att tillämpa i enlighet med IFRS 1.

Avstämning av eget kapital per den 1 januari 2019	(a) Enligt tidigare redovisningsprinciper	(b) Konsolidering Brf/intäktsredovisning	(c) Förvalnings-/ lagerfastigheter	(d) Leasingavtal	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	43 234	-	-43 234	-	-
Byggnader och mark	59 903	-	-59 903	-	-
Förvaltningsfastigheter	-	8 309	69 213	-	77 521
Förbättringsutgifter på annans fastighet	1 438	-	-	-	1 438
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8 430	-	-8 430	-	-
Inventarier	14 900	-	-	-	14 900
Nyttjanderätter	-	-	-	3 898	3 898
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15 846	-	-15 846	-	-
Uppskjutna skattefordringar	129	6 619	-	-	6 748
Övriga långfristiga fordringar	120 007	-83 237	-	-	36 770
Summa anläggningstillgångar	263 888	-68 309	-58 201	3 898	141 275
Omsättningstillgångar					
Projektfastigheter	-	330 520	42 355	-	372 875
Färdigställda bostäder	-	-	15 846	-	15 846
Råvaror och förnödenheter	310	-	-	-	310
Förskott till leverantörer	-	-	-	-	-
Kundfordringar	39 437	-	-	-	39 437
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	-	-
Aktuell skattefordran	70	-	-	-	70
Övriga fordringar	70 822	79 800	-	-	150 621
Upparbetad ej fakturerad intäkt	607 709	-604 012	-	-	3 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 035	30	-	-	2 065
Likvida medel	126 947	573	-	-	127 520
Summa omsättningstillgångar	847 330	-193 090	58 201	-	712 441
SUMMA TILLGÅNGAR	1 111 217	-261 399	-	3 898	853 716

Avstämning av eget kapital per den 1 januari 2019	(a) Enligt tidigare redovisningsprinciper	(b) Konsolidering Brf/intäktsredovisning	(c) Förvalnings-/ lagerfastigheter	(d) Leasingavtal	Enligt IFRS
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	50	-	-	-	50
Reserver	-	-	-	-	-
Balanserat resultat (Inklusive årets resultat)	371 808	-146 225	-	-	225 583
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	371 858	-146 225	-	-	225 633
Innehav utan bestämmande inflytande	705	-2 451	-	-	-1 746
Summa eget kapital	372 563	-148 677	-	-	223 887
Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder	192 300	144 669	-	-	336 969
Leasingskulder	-	-	-	2 048	2 048
Övriga långfristiga skulder	44 553	-11 758	-	-	32 795
Avsättningar	5 171	-	-	-	5 171
Uppskjuten skatteskuld	3 658	-316	-	-	3 342
Summa långfristiga skulder	245 683	132 595	-	2 048	380 325
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leasingskulder	-	-	-	1 850	1 850
Avsättningar	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	48 411	3 401	-	-	51 812
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Checkräkningskredit	-	-	-	-	-
Aktuell skatteskuld	3 341	247	-	-	3 588
Övriga kortfristiga skulder	182 703	933	-	-	183 635
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	250 182	-250 182	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 334	285	-	-	8 619
Summa kortfristiga skulder	492 971	-245 317	-	1 850	249 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 111 217	-261 399	-	3 898	853 716
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	47 694	-	-47 694	-	-
Byggnader och mark	697 924	-119 921	-578 003	-	-
Förvaltningsfastigheter	-	8 823	684 028	-	692 851
Förbättringsutgifter på annans fastighet	1 318	-	-	-	1 318
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Inventarier	12 315	-	-	-	12 315
Nyttjanderätter	-	-	-	2 018	2 018
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7 850	-	-7 850	-	-
Uppskjutna skattefordringar	-	663	-	6	669
Övriga långfristiga fordringar	36 165	-	-	-	36 165
Summa anläggningstillgångar	803 267	-110 435	50 481	2 024	745 337
Omsättningstillgångar					
Projektfastigheter	-	35 345	43 961	-	79 306
Färdigställda bostäder	-	-	7 850	-	7 850
Råvaror och förnödenheter	198	-	-	-	198
Förskott till leverantörer	67	-	-	-	67
Kundfordringar	18 176	-	-	-	18 176
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	-	-
Aktuella skattefordringar	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	144 323	47 882	-	-	192 205
Upparbetad ej fakturerad intäkt	674 006	-674 006	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 477	21	-	-	1 498
Likvida medel	12 813	62	-	-	12 875
Summa omsättningstillgångar	851 061	-590 696	51 811	-	312 176
SUMMA TILLGÅNGAR	1 654 328	-701 131	102 292	2 024	1 057 513

Avstämning av eget kapital per den 31 december 2019	(a) Enligt tidigare redovisningsprinciper	(b) Konsolidering Brf/intäktsredovisning	(c) Förvalnings-/ lagerfastigheter	(d) Leasingavtal	Enligt IFRS
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	50	-	-	-	50
Reserver	16	-	-235	-	-219
Balanserat resultat (Inklusive årets resultat)	284 726	-107 301	81 449	-24	258 850
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	284 792	-107 301	81 214	-24	258 681
Innehav utan bestämmande inflytande	1 046	-1 914	-	-	-868
Summa eget kapital	285 838	-109 214	81 214	-24	257 813
Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder	417 300	16 126	-	-	433 426
Leasingskulder	-	-	-	912	912
Övriga långfristiga skulder	441	-	-	-	441
Avsättningar	1 936	-	-	-	1 936
Uppskjuten skatteskuld	16 075	-2 848	21 078	-	34 305
Summa långfristiga skulder	435 752	13 278	21 078	912	471 020
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leasingskulder	-	-	-	1 136	1 136
Avsättningar	9 000	-	-	-	9 000
Leverantörsskulder	10 915	79	-	-	10 993
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Checkräkningskredit	9 797	-	-	-	9 797
Aktuell skatteskuld	3 825	67	-	-	3 892
Övriga kortfristiga skulder	289 814	-8 903	-	-	280 911
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	596 960	-596 960	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 428	523	-	-	12 951
Summa kortfristiga skulder	932 739	-605 195	-	1 136	328 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 654 328	-701 131	102 292	2 024	1 057 513

Avstämning av resultat för räkenskapsåret 2019	(a) Enligt tidigare redovisningsprinciper	(b) Konsolidering Brf/intäktsredovisning	(c) Förvalnings-/ lagerfastigheter	(d) Leasingavtal	Enligt IFRS
Nettoomsättning	151 546	-20 074	-	-	131 4728
Övriga rörelseintäkter	16 452	-14 017	-	-	2 435
	167 998	-34 091	-	-	133 907
Entreprenadkostnader	-119 491	77 599	-12 143	-	-54 035
Fastighetskostnader	-33 540	-	-	-	-33 540
Övriga externa kostnader	-42 785	-439	-	1 942	-41 283
Personalkostnader	-24 574	-	-	-	-24 574
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-16 115	-	13 087	-1 880	-4 909
Övriga rörelsekostnader	-4 043	-	-	-	-4 043
Aktiverat arbete för egen räkning	5 450	-	-	-	5 450
Rörelseresultat före värdeförändringar	-67 101	43 069	943	62	-23 027
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	163 066	-	163 066
Rörelseresultat efter värdeförändringar	-67 101	43 069	164 010	62	140 039
Finansiella intäkter	4	-	-	-	4
Finansiella kostnader	-17 752	-183	-	-92	-18 027
Finansnetto	-17 749	-183	-	-92	-18 023
Resultat före skatt	-84 850	42 886	164 010	-30	122 016
Aktuell skatt	-1 297	-	-	-	-1 297
Uppskjuten skatt	-67	-3 424	-33 557	6	-37 042
Årets resultat	-86 213	39 463	130 453	-24	83 677
Årets resultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-86 554	38 925	130 453	-24	82 800
Innehav utan bestämmande inflytande	340	538	-	-	878

Avstämning av resultat och övrigt totalresultat för räkenskapsåret 2019	(a) Enligt tidigare redovisningsprinciper	(b) Konsolidering Brf/intäktsredovisning	(c) Förvalnings-/ lagerfastigheter	(d) Leasingavtal	Enligt IFRS
Årets resultat	-86 213	39 463	130 453	-24	83 678
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat</i>					
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska enheter	249	-	-	-	249
Övrigt totalresultat för året	249	-	-	-	249
Summa totalresultat för året	-85 964	39 463	130 453	-24	83 927
Summa totalresultat för året hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	-86 305	38 925	130 453	-24	83 049
Innehav utan bestämmande inflytande	340	538	-	-	878

Avstämning av kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2019	(a) Enligt tidigare redovisningsprinciper	(b) Konsolidering Brf/intäktsredovisning	(c) Förvalnings-/ lagerfastigheter	(d) Leasingavtal	Enligt IFRS
Rörelseresultat efter värdeförändringar	-67 101	43 069	164 010	62	140 040
<i>Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster</i>					
- Avskrivningar	15 995	-	-13 087	1 880	4 789
- Avsättningar	5 765	-	-	-	5 765
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-163 066	-	-163 066
Erhållen ränta	4	-	-	-	4
Erlagd ränta	-15 168	-183	-	-92	-15 443
Betald inkomstskatt	-613	-180	-	-	-793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-61 119	42 706	-12 143	1 850	-28 705
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning/minskning varulager	44	-129 376	-1 843	-	-131 175
Ökning/minskning rörelsefordringar	-117 496	101 920	-	-	-15 575
Ökning/minskning rörelseskulder	420 486	-359 698	-	-	60 789
Summa förändring av rörelsekapital	303 035	-387 153	-1 843	-	-85 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 916	-344 447	-13 986	1 850	-114 667
Investeringar i materiella tillgångar	-569 385	552 190	-2 854	-	-20 049
Investeringar i immateriella tillgångar	-16 603	-	16 603	-	-
Ökning långfristiga finansiella placeringar	-2 584	-	-	-	-2 584
Minskning långfristiga finansiella placeringar	91 838	-91 233	-	-	605
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-496 735	460 958	13 749	-	-22 028
Upptagna lån	225 000	-	-	-	225 000
Amortering av skuld	-44 112	-116 785	-	-	-160 897
Amortering av leasingskuld	-	-	-	-1 850	-1 850
Utnyttjande av checkräkningskredit	9 797	-	-	-	9 797
Utdelning	-50 000	-	-	-	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	140 685	-116 785	-	-1 850	22 050
Årets kassaflöde	-114 133	-274	-237	-	-114 645
Likvida medel vid årets början	126 947	573	-	-	127 520
Likvida medel vid årets slut	12 813	62	-	-	12 875

(a) Omklassificeringar och omrubriceringar

Enligt tidigare redovisningsprinciper presenteras resultaträkning, balansräkning kassaflödesanalysen i ett annat format. Vissa tillgångar, skulder, intäkter och kostnader redovisade enligt tidigare redovisningsprinciper har omklassificerats för att anpassas till presentationsformatet enligt IFRS. Dessa omklassificeringar påverkar inte eget kapital eller resultatet.

Rapport över finansiell ställning

Den tidigare balansräkningen benämns rapport över finansiell ställning. Omrubriceringar respektive omklassificeringar har skett av följande poster;

”Byggnader och mark”, ”Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar” och ”Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten” har enligt IFRS omklassificerats till posterna ”Förvaltningsfastigheter” samt ”Projektfastigheter”. Se även avsnitt c nedan om Redovisning av förvaltnings-/projektfastigheter.

Andra långfristiga värdepappersinnehav har omklassificerats till Varulager [Färdigställda bostäder].

”Kassa och bank” benämns ”Likvida medel”.

”Skulder till kreditinstitut” har omklassificerats till ”Räntebärande skulder” där även del av skulder har omklassificerats från ”Övriga långfristiga skulder”.

”Skulder till koncernföretag” samt ”Fordringar till koncernföretag” har omklassificerats till ”Övriga kortfristiga skulder”

Avsättningar redovisas enligt IFRS under långfristig respektive kortfristig skuld. I den tidigare balansräkningen fanns totala avsättningar på en egen rad mellan eget kapital och skulder. Uppskjutna skatteskulder klassificeras under rubriken långfristiga skulder i rapport över finansiell ställning.

Posten ”Reserver” tillkommer enligt IFRS. I posten ”Reserver” redovisas omräkningsdifferenser hänförliga till omräkning av utländska dotterföretag. Omklassificering har skett från balanserat resultat.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Omrubriceringar och omklassificeringar har skett av följande poster; ”Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter” benämns ”Finansiella intäkter”, ”Räntekostnader och liknande resultatposter” benämns ”Finansiella kostnader” samt ”Skatt på årets resultat” benämns ”Aktuell skatt”.

”Aktiverat arbete för egen räkning” har omklassificerats från rörelsens intäkter till rörelsens kostnader samt att ”Råvaror och förnödenheter” har omklassificerats och fördelats till ”Entreprenadkostnader” och Fastighetskostnader”.

”Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar” har omklassificerats till ”Finansiella kostnader”.

Enligt IFRS redovisas endast transaktioner med aktieägare direkt i eget kapital, övriga poster redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital. Titania har en post som redovisas i övrigt totalresultat vilken är hänförlig till valutakursdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag.

Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalysen utgår enligt IFRS från rörelseresultatet medan kassaflödesanalysen enligt K3 utgick från resultatet efter finansiella poster. Detta har medfört att det uppkommit förändring avseende de poster som presenteras som inte påverkat kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital. Posterna ”Förändring kundfordringar” och ”Förändring av kortfristiga fordringar” utgör ”Ökning/minskning rörelsefordringar” samt ”Förändring leverantörsskulder” och ”Förändring av kortfristiga skulder” utgör ”Ökning/minskning rörelseskulder”. Vidare har ”Checkräkningskredit” omklassificerats från ”Övriga rörelseskulder” under den löpande verksamheten till posten ”Utnyttjande av checkräkningskredit” under finansieringsverksamheten.

(b) Intäkten för att uppföra och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket i normalfallet sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin bostad. Vid denna tidpunkt infaller också Titantias rätt till likvid betalning för respektive bostadsrätt. Den redovisade intäkten baseras på beräknad intäkt enligt den ekonomiska planen per såld bostad inom bostadsrättsprojektet och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad. Redovisad kostnad per såld bostad baseras på bostadens andel av fastighetens totala kostnad. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en varulagertillgång, inom posten Projektfastigheter och bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder konsolideras. När kontrollen av bostadsrättsföreningen övergår till bostadsköparna avkonsolideras bostadsrättsföreningen. I K3 har intäktsredovisningen skett enligt successiv vinstavräkning där intäkter och kostnader successivt räknats av under byggnationens gång.

Om koncernen hade valt att redovisa bostadsrättsföreningarna som externa hade balansomslutningen blivit lägre och soliditeten högre. Projektvinsten hade också tagits successivt vilket än mer hade stärkt bolagets finansiella ställning.

(c) Redovisning av förvaltnings-/projektfastigheter

Titania har i samband med övergången till IFRS klassificerat sina byggnader samt pågående projekt och färdigställda projekt som förvaltningsfastigheter, projektfastigheter samt färdigställda bostäder. Detta har medfört att posterna ”Byggnader och mark”, ”Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar” och ”Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten” enligt IFRS omklassificerats till posterna ”Förvaltningsfastigheter” samt ”Projektfastigheter”. Andra långfristiga värdepappersinnehav har omklassificerats till Varulager [Färdigställda bostäder].

Enligt Titantias tidigare redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheter i de finansiella rapporterna till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I resultaträkningen har planliga avskrivningar påverkat resultatet.

I samband med övergången till IFRS redovisas koncernens förvaltningsfastigheter till verkligt värde. De ändrade redovisningsprinciperna medför att de bedömda värdeförändringarna i koncernens fastighetsbestånd redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet. Detta innebär också att avskrivningar på förvaltningsfastigheter reverserats i 2019 års resultaträkning enligt IFRS.

(d) Redovisning av leasingavtal

Vid övergångstidpunkten till IFRS, 1 januari 2019, fanns leasingavtal för lokaler. Enligt K3 klassificerades leasing som operationell leasing då en väsentlig del av risker och fördelar med ägande behölls av leasegivaren och kostnader redovisades linjärt över leasingperioden. Enligt IFRS ska för samtliga leasingavtal som uppfyller kriterierna enligt IFRS 16 en nyttjanderätt (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en leasingkulda (motsvarande det åtagandet företaget har att betala leasingavgifter) redovisas i balansräkningen.

Titania har använt följande praktiska lösningar som tillåts i enlighet med IFRS 1:

- Leasingkulden har värderats till nuvärdet av återstående leasingavgifter diskonterade till den marginella upplåningsräntan vid tidpunkten för övergång till IFRS.
- Nyttjanderätter har värderats till leasingkuldens värde per den 1 januari 2019.
- Samma diskonteringsränta har använts på leasingportföljer med liknande egenskaper
- Leasingavtal av lägre värde har inte inkluderats i leasingkulden

Rapport över kassaflöden

Enligt IFRS 16 utgör leasingbetalningen två delar, en del avser amortering av leasingkulden och den andra en räntekomponent. Amortering av leasingkulden påverkar finansieringsverksamheten i kassaflödesanalysen medan räntekostnaden kommer att belasta den löpande verksamheten. Eftersom uppkomsten av nyttjanderätten och leasingkulden inte är kassaflödespåverkande elimineras de i kassaflödet.

Redovisning av uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på samtliga IFRS justeringar i de fall justeringarna resulterar i temporära skillnader i balansräkningen.

MODERBOLAGETS

FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Not	2020	2019
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	35	-4 500	-1 018
Personalkostnader		-1 939	
Rörelseresultat		-6 439	-1 018
Resultat från andelar i koncernföretag	36	-3 308	20 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	37	-15 077	-14 903
Summa resultat från finansiella poster		-18 385	4 079
Resultat efter finansiella poster	38	-24 825	4 079
Årets resultat		-24 825	4 079

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	39	129 618	66 811	34 811
Summa finansiella anläggningstillgångar		129 618	66 811	34 811
Summa anläggningstillgångartillgångar		129 618	66 811	34 811
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Forordingar hos koncernföretag		408 105	503 928	563 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	529	47	120
Summa kortfristiga fordringar		408 635	503 975	563 227
Kassa och bank	41	183	40	39
Summa omsättningstillgångar		408 818	504 015	563 266
SUMMA TILLGÅNGAR		538 436	570 826	598 077

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	42	50	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50	50
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		262 120	258 042	323 633
Årets resultat		-24 825	4 079	-15 591
Summa fritt eget kapital		237 296	262 120	308 042
Summa eget kapital		237 346	262 170	308 092
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	43	-	192 300	192 300
Summa långfristiga skulder			192 300	192 300
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	43	192 300	-	-
Leverantörsskulder		1 238	-	-
Skulder till koncernföretag		16 800	2 200	82 685
Övriga kortfristiga skulder		89 168	114 156	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 545	-	-
Summa kortfristiga skulder		301 090	116 356	97 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		538 436	570 826	598 077

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2019	50	323 633	-15 591	308 092
Disposition resultat föregående år	-	-15 591	15 591	-
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	4 079	4 079
Summa totalresultat	-	-	4 079	312 171
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Utdelning	-	-50 000	-	-50 000
Summa transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare	-	-50 000	-	-50 000
Utgående balans per 31 december 2019	50	258 042	4 078	262 170
Ingående balans per 1 januari 2020	50	258 042	4 078	262 170
Disposition resultat föregående år	-	4 078	-4 078	-
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-24 825	-24 825
Summa totalresultat	-	-	-24 825	237 346
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2020	50	262 120	-24 825	237 346

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 439	-1 018
Erhållen utdelning		-	20 000
Betald ränta		-15 367	-14 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-21 806	4 079
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		112 140	59 252
Förändring kortfristiga rörelseskulder		-24 367	18 671
Summa förändring av rörelsekapital		87 773	77 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten		65 967	82 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-25	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-	-50 000
Låmnade aktieägartillskott		-65 800	-32 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-65 800	-82 000
Året kassaflöde		142	1
Kassa och bank vid årets början		40	39
Kassa och bank vid årets slut		183	40

NOTER

MODERBOLAGET

NOT 34

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

I samband med övergången till redovisning enligt IFRS i koncernredovisningen, har moderföretaget övergått till att tillämpa RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till RFR 2 har inte haft några effekter på resultat- och balansräkningen, eget kapital eller kassaflöde för moderföretaget.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

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

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

Andelar i dotterföretag

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

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

Uppställningsformer

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

Aktieägartillskott

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

Leasing

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

Finansiella instrument

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

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

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

NOT 35

ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2020	2019
KPMG		
Revisionsuppdraget	1 077	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	1 077	-
PwC		
Revisionsuppdraget	-	1 190
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	2 452	89
Summa	3 529	1 279

NOT 36

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
Utdelning från dotterbolag	-	-20 000
Resultat försäljning dotterbolag	3 308	-
Summa	3 308	-20 000

NOT 37

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2020	2019
Övriga räntekostnader	15 077	14 903
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	15 077	14 903

NOT 38

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Redovisad skatt i rapport över totalresultat	2020	2019
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:

	2020	2019
Resultat före skatt	-24 759	4 079
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige [21,4%]	5 298	3 407
Skatteeffekter av:		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 934	-2 119
Underskott vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-1 364	-1 288
Summa redovisad skatt	-	-

NOT 39

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

Namn	Organisationsnummer	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal aktier	Bokfört värde	Bokfört värde	Bokfört värde
				2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Titania AB	556687-5083	Stockholm, Sverige	500	110 420	61 420	29 420
Titania El-Service AB	556740-6326	Stockholm, Sverige	100	480	180	180
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Stockholm, Sverige	50 000	2 138	2 138	2 138
Titania Golv AB	556799-2051	Stockholm, Sverige	1 000	5	5	5
Etableringsexperten Sverige AB	556864-7258	Stockholm, Sverige	500	6 050	50	50
Wasa Ventilation	556787-9290	Stockholm, Sverige	1000	-	3 018	3 018
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Stockholm, Sverige	250	10 525	-	-
Summa				129 618	66 811	34 811
	2020-12-31	2019-12-31				
Ingående anskaffningsvärde	66 811	34 811				
Förvärv	25	-				
Försäljning	-3 018	-				
Lämnade aktieägartillskott	65 800	32 000				
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 618	66 811				
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-				
Utgående redovisat värde	129 618	66 811				

NOT 40

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Förutbetalda försäkringar	529	47	120
Summa	529	47	120

NOT 41

KASSA OCH BANK

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår följande:

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Banktillgodohavanden	183	40	39
Summa	183	40	39

NOT 42

AKTIEKAPITAL

Se koncernens not 24 för information om moderbolagets aktiekapital.

NOT 43

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Övriga räntebärande skulder	192 300	192 300	192 300
Summa	192 300	192 300	192 300

Lån har omklassificerats till kortfristigt per 2020-12-31. För mer information om lånen se koncernens not 25 Upplåning samt not 3 för Finansiell riskhantering.

NOT 44

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder			
Pantsatta aktier i dotterföretag	10 643	613	29 420
Summa	10 643	613	29 420

Moderbolaget har eventalförpliktelser till förmån för andra härrörande från:

Borgensåtagande	65 000	65 000	435 085
Summa	65 000	65 000	435 085

NOT 45

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Einar Janson Invest AB är det högsta moderbolaget i koncernen. 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 marknadsmässiga villkor. Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 7.

NOT 46

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Bolaget har konverterats till ett publikt aktiebolag. Bolaget räntebärande skuld förföll 2021 och har blivit löst. En obligation om totalt 400 mkr har tagits upp.

NOT 47

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel SEK	
Balanserat resultat	262 120 130
Årets resultat	-24 824 399
Kronor	237 295 732

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas	-
i ny räkning överförs	237 295 732
Kronor	237 295 732

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman som hålls den 26 maj 2021 i bolagets lokaler i Stockholm. 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 23 april 2021

Knut Pousette
Styrelseordförande

Nikan Ghahremani
Styrelseledamot

Mats Janson
Styrelseledamot

Einar Janson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2021

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38-41 och hållbarhetsrapporten på sidorna 25-30. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34-77 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 2020 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 2020 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 38-41 och hållbarhetsrapporten på sidorna 25-30. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-33, 38-41 och 82-85. Den andra informationen består också av Hållbarhetsrapporten och Bolagstyrningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören 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 läsa 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 verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda

antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen 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.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Titania Holding AB (publ) för år 2020 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 verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38-41 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. Upplýsningar 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 25-30 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 april 2021

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

BILAGA TILL HÅLLBARHETSRAPPORT

AVFALL UNDER 2020

MOTTAGARE OCH SLUTMOTTAGARE AV TITANIAS AVFALL

Artikelkod	Artikelnamn	Antal	Enhet	Artikelkod	Artikelnamn	Antal	Enhet
1-101	Hämtning av Byggsäckar	745	St	4-1062	C LD Mixade Fyllnadsmassor < 6ton [EWC 170107]	4	St
1-101-1	Bomkörning hämtning byggsäckar	2	St	4-107-2	C Metall omvänd moms [EWC 170405]	3,18	Ton
1-102	C Zon 2	39	St	4-119	C Sorteringsavgift < 5st artiklar	1	St
1-1023	C Zon 3	16	St	6-102	Slambil	3,5	Tim
1-10236	S Innerstadstillägg	6	St	6-102-5	Bioslam	0,5	Ton
1-1024	S Zon 2	52	St	8-051	Grundavgift FA	6	St
1-1029	C Tidspass LD/LVX	5	St	8-052	Transport FA	9	St
1-109	Extra lyft ink transport.	1	St	8-054	FA. ZON	2 6	St
1-110	Lastning & transport löst material	8,5	Tim	8-152	Färgavfall [EWC 200127]	3099	Kg
1-302	BIG BAG Medium PRO	180	St	8-158	Elektronik [EWC 200135]	184	Kg
1-303	BIG BAG Large PRO	291	St	8-173	Bildäck [EWC 160103]	17	Kg
2-104	LD utställning "Öppen 5 m ³ "	3	St	9999	Bonus	-170	St
2-105	LD utställning "Öppen 10 m ³ "	10	St	LARGE	Byggsäck LARGE ÅF/Annat märke	252	St
2-109	LD tömning "Öppen 10 m ³ "	28	St	MEDIUM	Byggsäck MEDIUM ÅF/Annat märke	231	St
2-112	LD hemtag "Öppen 5 m ³ "	3	St	PROM	Byggsäck MEDIUM PRO	1	St
2-113	LD hemtag "Öppen 10 m ³ "	11	St	PROS	Byggsäck SMALL PRO	2	St
2-116	LD Hyra	227	Dag	XSKATT	Förbränningskatt	93,19	Ton
2-702	S Utkörning säckar >20 st	12	St				
3-100	S Löst avfall för eftersortering [EWC 170904]	11,84	Ton				
3-101	S Blandat avfall för eftersortering [EWC 170904]	29,75	Ton				
3-101-1	S Blandat avfall exkl. gips,fyll för eftersortering [EWC 170904]	0,79	Ton				
3-103	S Trä [EWC 170201]	1,52	Ton				
3-104	S Brännbart [EWC 170203]	16,16	Ton				
3-105	S Fyllnadsmassor i säck [EWC 170107]	17,1	Ton				
3-1051	S Armerad Betong [EWC 170107]	14,58	Ton				
3-106	S Metall [EWC 170405]	6,91	Ton				
3-108-1	S Trädgårdsavfall [EWC 200201]	0,35	Ton				
3-117	S Återvunnen Gips [EWC 170802]	3,35	Ton				
3-117-1	S Isolering [EWC 170604]	3,36	Ton				
3-119	S Plast [Mjuk] [EWC 170203]	0,25	Ton				
3-140	S Sorteringsavgift säck	2	St				
4-101	C Blandat avfall för eftersortering [EWC 170904]	25,88	Ton				
4-101-1	C Blandat avfall exkl. gips,fyll för eftersortering [EWC 170904]	5,36	Ton				
4-103	C Trä [EWC 170201]	1,38	Ton				
4-104	C Brännbart [EWC 170203]	12,71	Ton				
4-105	C Fyllnadsmassor > 6/8 ton [EWC 170107]	0,64	Ton				
4-106-1	C LD Rena fyllnadsmassor < 6ton [EWC 170107]	5	St				

MOTTAGARE OCH SLUTMOTTAGARE AV TITANIAS AVFALL

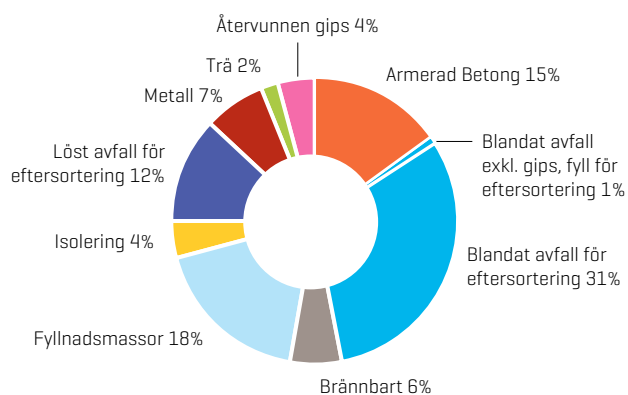
Fraktion	Mottagare	Slutmottagare
Osorterat byggavfall	Sortera ÅV-central	Sortera ÅV-central
Sorterat byggavfall	Sortera ÅV-central	Se nedan
Fyllnadsfraktioner	Sortera ÅV-central	Såcab
Brännbara fraktioner	Sortera ÅV-central	Vattenfall
Träfraktioner	Sortera ÅV-central	Vattenfall
Metallfraktioner	Sortera ÅV-central	Stena Metall
Asbest	Sortera ÅV-central	SRV Gladökvärn / Sörab
PCB	Ragn-Sells	SAKAB
Färgrester	Sortera ÅV-central	SRV / SEKA Miljöteknik / Stena
Kemikalier	Sortera ÅV-central	SRV Gladökvärn / SEKA Miljö / Stena
Övrigt miljöfarligt	Sortera ÅV-central	SRV Gladökvärn / SEKA Miljö / Stena
Elavfall	Sortera ÅV-central	Stena / Elkretsen
Deponifraktioner	Sortera ÅV-central	SRV Gladökvärn
Vitvaror	Sortera ÅV-central	Svensk Freonåtervinning AB
Gips	Sortera ÅV-central	Gips Recycling / Gyproc
Plast	Sortera ÅV-central	Stena

Detta händer hos våra slutmottagare

- Osorterat byggavfall bryts ner i olika fraktioner och sorteras enligt nedan.
- Vägfraktioner används som utfyllnad av mark, byggnation av vägar och vallar.
- Brännbara fraktioner omvandlas till fjärrvärme.
- Träfraktioner omvandlas till fjärrvärme hos Vattenfall.
- Metallfraktioner smälts ner till klass 11 metall och blir därefter konstruktionsmetall.
- Asbest deponeras.
- PCB går till förbränning hos speciella värmeverk som kan hantera miljöfarligt avfall.
- Färgrester går till förbränning hos speciella värmeverk som kan hantera miljöfarligt avfall.
- Syror & baser återvinner man metalljoner utav, därefter förbränns det som inte är metalljoner.
- Spillolja regenereras och återvinns.
- Kvicksilver reagerar med svavel och förvaras i betong.
- Övriga kemikalier förbränns.
- Elektronikavfall demonteras där metall, plast och miljöfarligt avfall återvinns enligt ovan.
- Vitvaror demonteras och återvinns, produkter innehållande freon tas om hand i speciella lokaler där freonen slutligen förbränns.
- Deponiavfall sorteras enligt ovan, det återvinningsbara separeras och återvinns, restprodukterna deponeras.
- Plast återvinns.

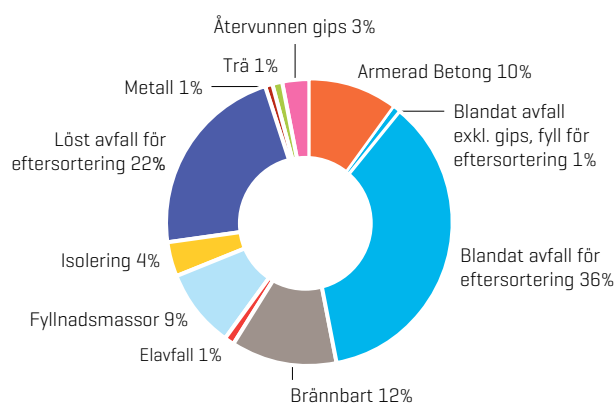
FRAKTIONSFÖRDELNING SÄCK OCH CONTAINER

Säckfraktioner i vikt och procent



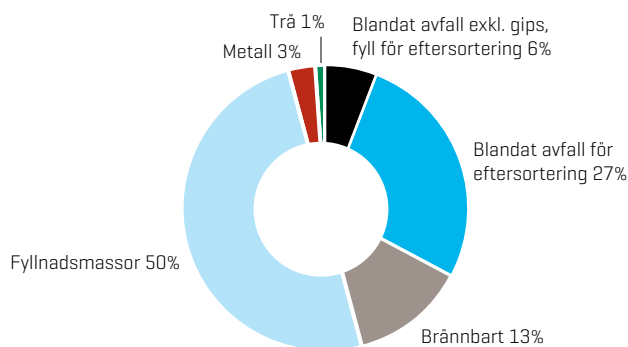
	Ton	Procent
Armerad Betong [EWC 170107]	14,6	15
Blandat avfall exkl. gips, fyll för eftersortering [EWC 170904]	0,8	1
Blandat avfall för eftersortering [EWC 170904]	29,8	31
Brännbart [EWC 170203]	6,2	6
Elavfall [EWC 200135]	0,4	0
Fyllnadsmassor [EWC 170107]	17,1	18
Isolering [EWC 170604]	3,4	4
Löst avfall för eftersortering [EWC 170904]	11,8	12
Metall [EWC 170405]	6,9	7
Plast [Mjuk] [EWC 170203]	0,3	0
Trä [EWC 170201]	1,5	2
Återvunnen gips [EWC 170802]	3,4	4

Säckfraktioner i kronor och procent



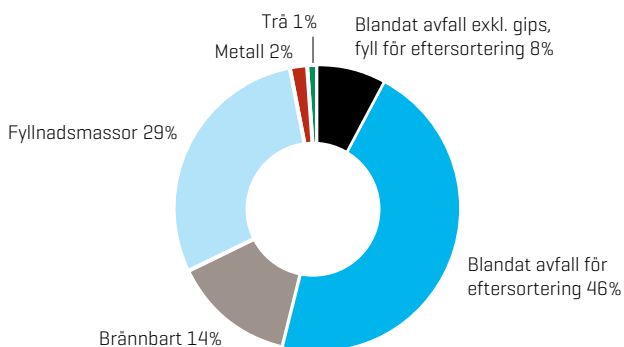
	Kronor	Procent
Armerad Betong [EWC 170107]	10 880,3	10
Blandat avfall exkl. gips, fyll för eftersortering [EWC 170904]	883,8	1
Blandat avfall för eftersortering [EWC 170904]	37 611,5	36
Brännbart [EWC 170203]	12 563,6	12
Elavfall [EWC 200135]	575,6	1
Fyllnadsmassor [EWC 170107]	9 516,2	9
Isolering [EWC 170604]	4 034,9	4
Löst avfall för eftersortering [EWC 170904]	23 028,8	22
Metall [EWC 170405]	513	1
Plast [Mjuk] [EWC 170203]	194,4	0
Trä [EWC 170201]	551,0	1
Återvunnen gips [EWC 170802]	3 857,5	3

Containerfraktioner vikt och procent



	Ton	Procent
Blandat avfall exkl. gips, fyll för eftersortering [EWC 170904]	5,4	6
Blandat avfall för eftersortering [EWC 170904]	25,9	27
Brännbart [EWC 170203]	12,7	13
Fyllnadsmassor [EWC 170107]	48,4	50
Metall [EWC 170405]	3,2	3
Trä [EWC 170201]	1,4	1

Containerfraktioner i kronor och procent



	Kronor	Procent
Blandat avfall exkl. gips, fyll för eftersortering [EWC 170904]	5 996,2	8
Blandat avfall för eftersortering [EWC 170904]	32 718,8	46
Brännbart [EWC 170203]	9 995,4	14
Fyllnadsmassor [EWC 170107]	20 749,0	29
Metall [EWC 170405]	1 590,0	2
Trä [EWC 170201]	500,3	1

ÖVRIG INFORMATION

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 2021 hålls den 26 maj kl. 14.00 i bolagets lokaler i Stockholm.

KALENDER 2021

- Delårsrapport för januari – mars 2021 avges den 17 maj.
- Delårsrapport för januari – juni 2021 avges den 16 augusti.
- Delårsrapport för januari – september avges den 15 november.

KONTAKT

Titania AB

Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm

Telefon: 08-668 44 44

E-post: info@titania.se

Hemsida: www.titania.se



Hallunda gård i Norsborg, Botkyrka

www.titania.se