

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Titania Holding AB

556887-4274

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen och verkställande direktören för Titania Holding AB, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Information om företaget

Titania Holding AB:s verksamhet består i att äga och förvalta aktier och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Titania Holding AB ägs till 80% av Einar Janson Invest AB och till 20% 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.

Titania Holding AB är koncernmoder till ett antal företag verksamma inom fastighets- och byggtreprenadbranschen. Företagsgruppen kallas Titania-koncernen, nedan kallat koncernen, och företagen ägs till 100% av Titania Holding direkt eller via dotterbolag. I koncernen ingår bygg- och installationsföretag som utför entreprenadprojekt både för kunder utanför koncernen och för koncernens egna fastighetsutvecklingsbolag där fokus ligger på bostadsproduktion i Stockholm.

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

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

Information om verksamheten under år 2018

Företagen inom koncernen har under 2018 fortsatt arbetet med projekt inom nyproduktion av bostäder i olika skeden. Entreprenadbolagen har dels arbetat byggproduktion med pågående projekt och dels med projektering och utredningar i detalplaneskedet. De fastighetsägande bolagen har genomfört transaktioner i enlighet med tidigare fattade beslut.

Framtidsutsikter

Koncernen ser möjlighet till expansion genom produktion framförallt av bostäder. Även om priserna för bostadsrätter skulle sjunka de närmaste åren, bland annat till följd av successiva räntehöjningar, ökade amorteringskrav eller lagändringar avseende beskattning så pekar prognoser gällande långsiktiga demografiska trender på att efterfrågan på bostäder i Stockholm kommer att vara fortsatt stark. Fram till 2030 beräknas Stockholmsregionens folkmängd öka med 500 000 personer. Med dagens relativt låga takt i byggande och få aktörer på marknaden gör koncernen bedömningen att efterfrågan på bostäder i Stockholm kommer att vara fortsatt stark under lång tid framöver. Koncernen är heller inte låst till att bygga bostäder med en viss upplåtelseform, om marknaden visar sig vara mer fördelaktig för hyresrätter kan koncernens bolag producera detta med endast mindre modifieringar i konceptet som nu byggs upp för bostadsrätter.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	504 331	398 921	221 947	278 715	319 981
Resultat efter finansiella poster	32 633	266 961	7 425	221 666	10 216
Balansomslutning	1 126 704	855 917	557 756	391 361	173 584
Soliditet (%)	32,90	49,50	37,20	67,00	23,50

Moderbolaget	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-15 591	247 080	84 268	229 293	-609
Balansomslutning	598 077	657 843	398 364	263 330	34 947
Soliditet (%)	51,51	60,60	49,60	98,60	87,20

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	323 632 513
årets förlust	-15 590 967
	308 041 546

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	50 000 000
i ny räkning överföres	258 041 546
	308 041 546

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	2		
Nettoomsättning		504 331 357	398 920 586
Övriga rörelseintäkter		31 791 170	286 615 542
		536 122 527	685 536 128
Rörelsens kostnader	2		
Råvaror och förnödenheter		-433 277 662	-338 032 830
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-13 014 929	-27 477 429
Personalkostnader	6	-24 855 088	-20 905 016
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 608 020	-17 019 183
Övriga rörelsekostnader		-794 952	-43 102
		-488 550 651	-403 477 560
Rörelseresultat		47 571 876	282 058 568
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 537	4 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14 940 681	-15 102 257
		-14 939 144	-15 097 363
Resultat efter finansiella poster		32 632 732	266 961 205
Resultat före skatt		32 632 732	266 961 205
Skatt på årets resultat	9	-4 162 874	-142 599
Uppskjuten skatt	9	-20 046	74 105
Årets resultat		28 449 812	266 892 711
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		31 241 505	268 776 249
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-2 791 693	-1 883 538

4/11

Koncernens Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	10	43 234 169	43 606 880
		43 234 169	43 606 880
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	59 903 448	54 294 210
Inventarier, verktyg och installationer	12	14 899 984	16 446 047
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13	1 438 081	1 557 921
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	6 540 854	37 517 424
		82 782 367	109 815 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	15 846 000	0
Uppskjuten skattefordran		129 497	212 149
Andra långfristiga fordringar	16	120 006 755	26 719 315
		135 982 252	26 931 464
Summa anläggningstillgångar		261 998 788	180 353 946
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		309 535	315 357
Varor under tillverkning		0	63 084 258
		309 535	63 399 615
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 436 922	3 100 386
Fordringar hos koncernföretag		17 376 022	17 346 022
Aktuella skattefordringar		70 125	0
Övriga fordringar		70 821 681	348 242 986
Upparbetad ej fakturerad intäkt		608 369 744	219 257 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 374 688	1 083 047
		737 449 182	589 029 507
Kassa och bank	18	126 946 901	23 134 198
		126 946 901	23 134 198
Summa omsättningstillgångar		864 705 618	675 563 320
SUMMA TILLGÅNGAR		1 126 704 406	855 917 266

5/14

Koncernens Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		369 919 014	414 152 191
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		369 969 014	414 202 191
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		705 165	9 296 857
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		705 165	9 296 857
Summa eget kapital		370 674 179	423 499 048
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		3 658 447	3 721 053
Övriga avsättningar	20	5 171 127	4 678 315
		8 829 574	8 399 368
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		0	3 142 000
Övriga skulder		236 853 309	193 326 792
		236 853 309	196 468 792
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 411 123	48 142 108
Skulder till koncernföretag		74 681 709	37 856 706
Aktuella skatteskulder		3 341 296	190 771
Övriga skulder		125 396 967	114 990 631
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		250 181 975	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8 334 274	26 369 842
		510 347 344	227 550 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 126 704 406	855 917 266

Koncernens Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Finansieringsverksamheten		
Resultat efter finansiella poster	32 632 732	266 961 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		
a)	16 963 054	18 841 307
Betald skatt	-912 349	-148 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	48 683 437	285 653 825
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager och pågående arbeten	63 090 080	-3 454 908
Förändring kundfordringar	-36 336 536	41 608 765
Förändring av kortfristiga fordringar	-112 103 185	-488 959 429
Förändring leverantörsskulder	269 015	14 728 081
Förändring av kortfristiga skulder	209 453 240	23 032 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 056 051	-127 390 951
Investeringsverksamheten		
Ökning/minskning immateriella anläggningstillgångar	-11 770 462	-8 582 441
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 895 010	-36 738 014
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	43 463 395	48 656 915
Ökning/minskning finansiella anläggningstillgångar	-109 050 788	84 290 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 252 865	87 626 743
Finansieringsverksamheten		
Förändring minoritetsandel	-500 000	0
Upptagna lån	40 384 517	0
Amortering av lån	0	-5 807 856
Utbetald utdelning	-10 875 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 009 517	-8 307 856
Årets kassaflöde	103 812 703	-48 072 064
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	23 134 198	71 206 262
Likvida medel vid årets slut	126 946 901	23 134 198
a) Avser avskrivningar samt förändring av avsättningar.		

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-691 515	-699 282
		-691 515	-699 282
Rörelseresultat		-691 515	-699 282
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 800	262 801 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14 903 252	-15 021 741
		-14 899 452	247 779 659
Resultat efter finansiella poster		-15 590 967	247 080 377
Bokslutsdispositioner	23	0	3 840 000
Resultat före skatt		-15 590 967	250 920 377
Skatt på årets resultat	9	0	0
Årets resultat		-15 590 967	250 920 377

Moderbolagets Balansräkning

Not	2018-12-31	2017-12-31
-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	24	34 810 846	34 860 846
Summa anläggningstillgångar		34 810 846	34 860 846

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		563 107 600	622 758 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	119 638	115 279
		563 227 238	622 873 779

Kassa och bank

		38 462	108 788
Summa omsättningstillgångar		563 265 700	622 982 567

SUMMA TILLGÅNGAR

		598 076 546	657 843 413
--	--	--------------------	--------------------

9/14

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		323 632 513	147 712 136
Årets resultat		-15 590 967	250 920 377
		308 041 546	398 632 513
Summa eget kapital		308 091 546	398 682 513
Långfristiga skulder	21		
Övriga långfristiga skulder		192 300 000	192 300 000
Summa långfristiga skulder		192 300 000	192 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		82 685 000	56 835 900
Övriga kortfristiga skulder		15 000 000	10 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	0	25 000
Summa kortfristiga skulder		97 685 000	66 860 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		598 076 546	657 843 413

5/16

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not

**2018-01-01
-2018-12-31**

**2017-01-01
-2017-12-31**

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-15 590 967

247 080 377

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

50 000

-262 801 400

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-15 540 967

-15 721 023

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

59 646 541

3 093 000

Förändring av kortfristiga skulder

-33 300 900

14 898 880

Kassaflöde från den löpande verksamheten

10 804 674

2 270 857

Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

97 400

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

97 400

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning

-10 875 000

-2 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 875 000

-2 500 000

Årets kassaflöde

-70 326

-131 743

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

108 788

240 531

Likvida medel vid årets slut

38 462

108 788

5/14

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Tjänsteuppdrag/entreprenaduppdrag

Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas efter färdigställandegraden på balansdagen med nedlagda utgifter som grund. Skillnaden mellan fakturerade intäkter och intäkter enligt färdigställandegraden har bokförts som en fordran på beställare eller alternativt skuld till beställare. Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall där utfallet av ett tjänsteuppdrag eller entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkt endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Inkomster och utgifter från uppdrag på löpande räkning resultatredovisas i den takt uppdraget utförs.

Koncernredovisning

Företag där bolaget innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där bolaget genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten specifikation andelar koncernbolag. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisning från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavande mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Uppgifter om moderföretaget

Koncernredovisning görs av toppmoderbolaget Einar Janson Invest AB, 556845-3574, med säte i Stockholm. Underkoncernen med moderbolaget Titania Holding AB, 556887-4274, med säte i Stockholm, upprättar även en koncernredovisning för underkoncernen.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I koncernredovisningen tillämpas aktiveringsmodellen för internt upparbetade immateriella tillgångar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till 4 år. Goodwill skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden, vilket är 5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Stommar , fasader, yttertak	92 år
Övrigt	10-50 år
Förbättringsutgift på annans fastighet	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer koncernen om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

S/16

Leasingavtal

Leasingavtal moderbolag

Samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare redovisas som operationella leasingavtal (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal koncernen

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i koncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i all väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassas som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av inträffade händelser, det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, och beloppet har kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avsättningar för framtida garantikrav avser närmast två åren och baseras på historisk information om garantikrav samt aktuella trender som kan tyda på att framtida krav kan komma att avvika från de historiska.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av bland annat löner, sociala avgifter, betald semester, betald frånvaro och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Uppskattningar och bedömningar

En bedömd garantikostnad har reserverats för nyproduktionsprojekt.

Nedlagda kostnader för kommande nyproduktionsprojekt har aktivetas som immateriell tillgång. Huvuddelen av dessa kostnader avser projekteringskostnader.

Avseende den tvist som Titania AB har med kommunal beställare bedömer vi, efter samråd med vårt juridiska ombud, att vi kommer att nå framgång i denna.

Bolaget periodiserar sina projekt på så sätt att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. Denna successiva vinstavräkning ger enligt bolagets bedömning en rättvisande bild över projektens utfall.

Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Koncernen

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

I koncernen ligger fordran och skuld till koncernbolag ovan i strukturen kvar.

Not 3 Arvode till revisorer

Koncernen

	2018	2017
PwC		
Revisionsuppdrag	860 000	1 317 000
Övriga tjänster	168 200	44 000
	1 028 200	1 361 000

5/4

Not 4 Finansiella leasingavtal Koncernen

I koncernens materiella anläggningstillgångar, i posten inventarier, verktyg och installationer, ingår leasingobjekt som innehas enligt finansiella leasingavtal med 2.412.862 kr (2.206.250 kr).

Framtida minimileaseavgifter har följande förfallotidpunkter:

	2018	2017
Inom ett år	1 499 376	1 179 458
Senare än ett år men inom fem år	913 486	1 026 792
	2 412 862	2 206 250

Not 5 Operationella leasingavtal Koncernen

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på tre-sju år med möjlighet för företaget att förlänga med ytterligare 3 år i taget.

	2018	2017
Förfaller till betalning inom ett år	632 707	848 100
Förfaller till betalning senare än ett, men inom 5 år	1 015 192	1 712 700
	1 647 899	2 560 800

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter är 4.346.278 kr (2.806.483 kr).

Not 6 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	7
Män	37	25
	43	32
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 369 183	876 124
Övriga anställda	15 588 986	13 238 557
	16 958 169	14 114 681
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-529 127	0
Pensionskostnader för övriga anställda	1 772 330	1 323 994
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 078 547	4 871 341
	7 321 750	6 195 335
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	24 279 919	20 310 016

Av personalkostnaderna ovan har 798.315 kr (282.936 kr) aktiverats som en immateriell tillgång.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	1 537	4 894
	1 537	4 894

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen

	2018	2017
Övriga räntekostnader	14 940 681	15 102 257
	14 940 681	15 102 257

Moderbolaget

	2018	2017
Övriga räntekostnader	14 903 252	15 021 741
	14 903 252	15 021 741

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2018	2017
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 162 874	-142 599
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-20 046	74 105
Totalt redovisad skatt	-4 182 920	-68 494

Avstämning av effektiv skatt

	2018	2017
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	32 632 732	266 961 201
Skatt enligt gällande skattesats	-7 179 201	-59 023 882
Ej avdragsgilla kostnader	-31 444 965	1 467 003
Ej skattepliktiga intäkter	38 815 593	59 187 485
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-4 354 301	-1 773 205
Uppskjuten skatt på koncernmässigt övervärde på byggnad	62 606	67 637
Uppskjuten skattefordran på kostnad återförd till beskattningen och avdragsgill kommande år	-82 652	6 468
Redovisad effektiv skatt	-4 182 920	-68 494

Moderbolaget

Avstämning av effektiv skatt

	2018	2017
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	-15 590 967	250 920 377
Skatt enligt gällande skattesats	3 430 013	-55 202 483
Ej skattepliktiga intäkter		57 816 308
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-3 430 013	-2 613 825
Redovisad effektiv skatt	0	0

**Not 10 Immateriella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 809 708	52 227 267
Inköp	11 770 462	8 582 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 580 170	60 809 708
Ingående avskrivningar	-17 202 828	-5 059 655
Årets avskrivningar	-12 143 173	-12 143 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 346 001	-17 202 828
Utgående redovisat värde	43 234 169	43 606 880

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 034 566	40 036 999
Inköp	1 788 828	16 436 435
Försäljningar/utrangeringar	-242 533	-1 438 868
Omklassificeringar	4 969 323	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 550 184	55 034 566
Ingående avskrivningar	-740 356	-395 208
Försäljningar/utrangeringar	0	229 168
Omklassificeringar	9 409	
Årets avskrivningar	-915 789	-574 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 646 736	-740 356
Utgående redovisat värde	59 903 448	54 294 210
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	59 903 448	54 294 210
Verkligt värde	59 903 448	54 294 210

Efter jämförelse med liknande fastigheter i området så bedömer vi att värdet uppgår till beloppen ovan.

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 588 784	18 824 613
Inköp	1 700 000	4 612 686
Försäljningar/utrangeringar	-2 000 000	-1 848 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 288 784	21 588 784
Ingående avskrivningar	-5 142 737	-1 387 389
Försäljningar/utrangeringar	1 899 319	42 891
Årets avskrivningar	-3 145 382	-3 798 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 388 800	-5 142 737
Utgående redovisat värde	14 899 984	16 446 047

**Not 13 Förbättringsutgift på annans fastighet
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 396 801	2 396 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 396 801	2 396 801
Ingående avskrivningar	-838 880	-719 040
Årets avskrivningar	-119 840	-119 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-958 720	-838 880
Utgående restvärde enligt plan	1 438 081	1 557 921

Förbättring på annans fastighet färdigställdes i januari 2013, vilket medför att avskrivning kommer att ske från denna tidunkt.

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	37 517 424	67 470 167
Under året nedlagda kostnader	5 274 969	15 688 893
Försäljningar/utrangeringar	-36 251 539	-45 641 636
	6 540 854	37 517 424

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	19 090 468
Inköp	15 846 000	
Avgående värdepapper		-19 090 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 846 000	0
Utgående redovisat värde	15 846 000	0

**Not 16 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 719 315	91 825 598
Tillkommande fordringar	93 646 628	3 784 402
Avgående fordringar	-359 188	-68 890 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 006 755	26 719 315
Utgående redovisat värde	120 006 755	26 719 315

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	291 366	143 534
Förutbetalda försäkringar	239 699	371 761
Övriga poster	843 623	567 752
	1 374 688	1 083 047

Moderbolaget

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringar	119 638	115 279
	119 638	115 279

**Not 18 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	26 000 000	26 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

5/14

Not 19 Förändring av eget kapital

Koncernen

Antal aktier: 50 000

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse
Belopp vid årets ingång	50 000	414 152 191	9 296 857
Utdelning		-75 000 000	-5 300 000
Förändring minoritetsandel			-500 000
Omräkningsdifferens		-474 682	1
Årets resultat		31 241 505	-2 791 693
Belopp vid årets utgång	50 000	369 919 014	705 165

Moderbolaget

Antal aktier: 50 000

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	147 712 136	250 920 377
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		250 920 377	-250 920 377
Utdelning		-75 000 000	
Årets resultat			-15 590 967
Belopp vid årets utgång	50 000	323 632 513	-15 590 967

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 30 456 tkr (30 456 tkr).

Not 20 Övriga avsättningar

Koncernen

	2018-12-31	2017-12-31
Garantiåtaganden	4 566 000	3 714 000
Avsättning pension	605 127	964 315
	5 171 127	4 678 315

Garantiåtagande

Bolaget ger fem respektive två års garanti på vissa produkter och åtar sig att reparera eller ersätta delar som inte presterat tillräckligt. En avsättning på 4566 tkr (3714 tkr) har redovisat på balansdagen för förväntade garantianspråk, baserat på tidigare erfarenheter av nivån för reparationer och ersättningsdelar.

**Not 21 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Övriga långfristiga skulder	236 853 309	196 468 792
	236 853 309	196 468 792

Moderbolaget

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Övriga långfristiga skulder	192 300 000	192 300 000
	192 300 000	192 300 000

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	2 415 372	2 092 103
Upplupna sociala avgifter	726 135	640 772
Övriga poster	5 192 767	23 636 967
	8 334 274	26 369 842

Moderbolaget

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga poster	0	25 000
	0	25 000

**Not 23 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2018	2017
Mottagna koncernbidrag	0	7 000 000
Lämnade koncernbidrag	0	-3 160 000
	0	3 840 000

Not 24 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Titania AB	100	100	29 420 000
Titania El-Service AB	100	100	180 000
Titania Fastighetsholding AB	100	100	2 138 000
Titania Golv AB	100	100	5 001
Wasa Ventilation AB	100	100	3 017 845
Etableringsexperten Sverige AB	100	100	50 000
			34 810 846

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Titania AB	556687-5083	Stockholm	62 908 288	12 551 674
Titania El-Service AB	556740-6326	Stockholm	358 672	3 830
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Stockholm	247 573	-3 050
Titania Golv AB	556799-2051	Stockholm	106 265	-258
Wasa Ventilation AB	556787-9290	Stockholm	2 394 901	1 036 213
Etableringsexperten Sverige AB	556864-7258	Stockholm	207 682	1 221

Indirekt ägda dotterbolag under
Titania Fastighetsholding AB:

Bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel
Titania Einikma AB	556864-7266	Stockholm	100%
Bjurviken Fastigheter AB	556847-0867	Stockholm	100%
Titania Ullna Strand AB	556980-3777	Stockholm	100%
Titania Modellvillan AB	559030-1627	Stockholm	100%
Titania Tingstorget AB	559026-9899	Stockholm	98%
Clockhill Holding AB	556823-1491	Stockholm	100%
Titania Hallunda Gård AB	559058-7399	Stockholm	100%
Halunde Gård AB	559058-2903	Stockholm	100%
Titania Prästgården AB	559104-0992	Stockholm	100%
Prästgården Stockholm AB	559104-1024	Stockholm	100%
Titania Fält AB	559095-8079	Stockholm	100%
Täby Fält AB	559095-8087	Stockholm	100%
Brf Täby Boulevard	769634-4766	Stockholm	100%
Titania Edsbergsterrassen AB	559137-9268	Stockholm	100%
Edsbergsterrassen AB	559137-9259	Stockholm	100%
Titania Scandinavian Property Development in Malibu inc.			100%

Under år 2018 har Projekteringskonsulterna i Stockholm AB, 556966-4138, sålts. Det bestämmande inflytandet över Brf Tingseken, 769632-0758, har under året upphört.

**Not 25 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	0	3 142 000
Företagsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Avser vagnparksavtal	5 000 000	5 000 000
Kapitalförsäkring	605 127	964 315
Pantsatta aktier i dotterbolag	62 908 288	50 356 614
	94 513 415	85 462 929

Moderbolaget

	2018-12-31	2017-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Pantsatta aktier i dotterbolag	29 420 000	29 420 000
	29 420 000	29 420 000

4/11

**Not 26 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2018-12-31	2017-12-31
Borgensåtagande	412 448 266	174 678 251
Motkrav vid tvist	29 000 000	80 000 000
	441 448 266	254 678 251

Moderbolaget

	2018-12-31	2017-12-31
Borgensåtagande	435 084 766	200 456 751
	435 084 766	200 456 751

I borgensåtagandet ovan ingår 412.448 tkr (174.678 tkr) som avser byggkreditiv samt finansiering av markköp i Brf Tingshöjden och Brf Tingseken, där beviljat belopp på byggkreditiv uppgår till totalt 480.733 tkr (476.159 tkr).

Stockholm 2019-06-04



Einar Janson
Verkställande direktör



Nikan Ghahremani



Mats Janson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-06-05

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Titania Holding AB, org.nr 556887-4274

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Titania Holding AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för år 2018 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. Den 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 5 juni 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor