

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Titania Holding AB

556887-4274

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen och verkställande direktören för Titania Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 förvaltning av fastigheter och fastighetsutveckling med fokus på Stockholmsområdet. Företagsgruppen kallas Titania-koncernen, nedan kallat koncernen, och de flesta företagen ägs till 100% 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.

I den gren av koncernen som sysslar med entreprenader inom koncernen 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. Projekt i egen regi kan kontrolleras hela vägen från projektdefiniering, detaljplan, all projektering, marknadsföring, försäljning, kapitalanskaffning och till slutavlämnade. Titania AB kan på detta sätt, från de tidigaste skedena, hantera de största bostadsutvecklingsprojekt som görs av enskilda aktörer i Sverige.

Hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2019 för Titania Holding finns att tillgå på bolagets hemsida titania.se.

Information om verksamheten under år 2019

Företagen inom koncernen har under 2019 fortsatt med projekt inom nyproduktion av bostäder i olika skeden. Entreprenadbolagen har dels arbetat med byggproduktion i pågående projekt och dels med projektering och utredningar i detaljplaneskedet. De fastighetsägande bolagen har genomfört transaktioner i enlighet med tidigare fattade beslut. Eftersom koncernen inte har haft något projekt som har påbörjats under 2019 och då det tillkommit ändringar inom redan vinstavräknade projekt uppvisar koncernen en förlust. Det är ett trendbrott efter många år av fina vinster. Viktigt att poängtera är att stora värden på koncernens fastighetsbestånd inte går via resultaträkning enligt nuvarande redovisningsprinciper. Resultaträkningen behöver därför ses tillsammans med förändringarna i balansräkning för att ge en korrekt bild. Koncernen kommer gå över till redovisning enligt IFRS för 2020 och då samtidigt räkna om jämförelseåret 2019 och där tillämpa redovisningsprincipen för de fastigheter som utgör förvaltningsfastigheter.

Koncernen har under året tagit klivet och blivit fastighetsägare av drygt 240 bostäder i Botkyrka. Detta är ett första steg i en långsiktig strategi där koncernen i framtiden beräknas äga och förvalta flera tusen bostäder.

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. Koncernen kommer ha ett större fokus på hyresrätter för att bygga upp sin portfölj av förvaltningsbostadsfastigheter.

Koncernen har ett mindre antal osålda lägenheter från nyproduktion vars försäljningstakt har blivit lägre efter Corona. Försäljningar sker, men i långsammare takt. Koncernen har inga planer på att sänka priserna på osålda lägenheter eftersom vi bedömer att nuvarande prisbild är tilltalande. I övrigt kan vi inte se att Corona får några större ekonomiska konsekvenser för koncernen.

2020 bedöms bli ett mellanår på grund av få projektstarter. Enligt prognosen från 2021 är bedömningen att koncernens resultat kommer återgå till höga nivåer.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	151 546	504 331	398 921	221 947	278 715
Resultat efter finansiella poster	-84 850	34 472	266 961	7 425	221 666
Balansomslutning	1 654 328	1 128 593	855 917	557 756	391 361
Soliditet (%)	17,28	33,01	49,50	37,20	67,00

Moderbolaget	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	4 079	-15 591	247 080	84 268	229 293
Balansomslutning	570 826	598 077	657 843	398 364	263 330
Soliditet (%)	45,93	51,51	60,60	49,60	98,60

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	258 041 546
årets vinst	4 078 584
	262 120 130
disponeras så att	
i ny räkning överföres	262 120 130

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning		151 546 104	504 331 357
Aktiverat arbete för egen räkning		5 449 902	0
Övriga rörelseintäkter		16 909 921	31 791 170
		173 905 927	536 122 527
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-153 031 070	-433 277 662
Övriga externa kostnader	3, 4	-42 785 151	-11 184 856
Personalkostnader	5	-24 574 045	-24 855 088
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 115 266	-16 608 020
Övriga rörelsekostnader		-4 043 439	-794 952
		-240 548 971	-486 720 578
Rörelseresultat		-66 643 044	49 401 949
Resultat från finansiella poster	6		
Resultat från andelar i koncernföretag		-457 884	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-2 584 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 746	1 537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 168 471	-14 940 681
		-18 206 609	-14 939 144
Resultat efter finansiella poster		-84 849 653	34 462 805
Resultat före skatt		-84 849 653	34 462 805
Skatt på årets resultat	7	-1 296 544	-4 162 874
Uppskjuten skatt	7	-66 891	-20 046
Årets resultat		-86 213 087	30 279 885
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-86 553 527	33 071 568
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		340 440	-2 791 693

Koncernens Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	8	47 694 298	43 234 169
		47 694 298	43 234 169
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	697 924 402	59 903 448
Inventarier, verktyg och installationer	10	12 315 238	14 899 984
Förbättringsutgifter på annans fastighet	11	1 318 241	1 438 081
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	8 429 893
		711 557 881	84 671 406
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	7 850 000	15 846 000
Uppskjuten skattefordran		0	129 497
Andra långfristiga fordringar	14	36 165 000	120 006 755
		44 015 000	135 982 252
Summa anläggningstillgångar		803 267 179	263 887 827
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		198 364	309 535
Förskott till leverantörer		66 876	0
		265 240	309 535
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 176 381	39 436 922
Fordringar hos koncernföretag		0	17 376 022
Aktuella skattefordringar		0	70 125
Övriga fordringar		144 323 274	70 821 681
Upparbetad ej fakturerad intäkt		674 005 926	608 369 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 476 962	1 374 688
		837 982 543	737 449 182
Kassa och bank		12 813 408	126 946 901
		12 813 408	126 946 901
Summa omsättningstillgångar		851 061 191	864 705 618
SUMMA TILLGÅNGAR		1 654 328 370	1 128 593 445

Koncernens Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		50 000	50 000
Reserver		81 273 040	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		203 469 017	371 808 053
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		284 792 057	371 858 053
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		1 045 604	705 165
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		1 045 604	705 165
Summa eget kapital		285 837 661	372 563 218
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		16 074 879	3 658 447
Övriga avsättningar	17	10 936 000	5 171 127
		27 010 879	8 829 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	225 000 000	0
Övriga skulder		192 741 263	236 853 309
		417 741 263	236 853 309
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	19	9 797 436	0
Leverantörsskulder		10 914 735	48 411 123
Skulder till koncernföretag		0	74 681 709
Aktuella skatteskulder		3 824 818	3 341 296
Övriga skulder		289 813 810	125 396 967
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		596 959 698	250 181 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 428 070	8 334 274
		923 738 567	510 347 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 654 328 370	1 128 593 445

Koncernens Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Finansieringsverksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-84 849 653	32 632 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. a)	24 802 182	16 963 054
Betald skatt	-742 897	-912 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-60 790 368	48 683 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager och pågående arbeten	44 295	63 090 080
Förändring kundfordringar	21 260 541	-36 336 536
Förändring av kortfristiga fordringar	-121 380 241	-112 103 185
Förändring leverantörsskulder	-37 496 388	269 015
Förändring av kortfristiga skulder	450 404 090	209 453 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 041 929	173 056 051
Investeringsverksamheten		
Ökning/minskning immateriella anläggningstillgångar	-16 603 301	-11 770 462
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	43 463 395
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-569 385 442	-20 895 010
Sålda andelar i dotterföretag	-457 884	0
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar	89 383 252	-109 050 788
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-497 063 375	-98 252 865
Finansieringsverksamheten		
Förändring minoritetsandel	0	-500 000
Upptagna lån	225 000 000	40 384 517
Amortering av lån	-44 112 046	0
Utbetald utdelning	-50 000 000	-10 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130 887 954	29 009 517
Årets kassaflöde	-114 133 492	103 812 703
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	126 946 901	23 134 198
Likvida medel vid årets slut	12 813 409	126 946 901
a) Avser avskrivningar samt förändring av avsättningar.		

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 018 164	-691 515
		-1 018 164	-691 515
Rörelseresultat	2	-1 018 164	-691 515
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		20 000 000	3 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-14 903 252	-14 903 252
		5 096 748	-14 899 452
Resultat efter finansiella poster		4 078 584	-15 590 967
Resultat före skatt		4 078 584	-15 590 967
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		4 078 584	-15 590 967

Moderbolagets Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

21

66 810 846

34 810 846

Summa anläggningstillgångar

66 810 846

34 810 846

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

503 928 287

563 107 600

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15

46 583

119 638

503 974 870

563 227 238

Kassa och bank

40 101

38 462

Summa omsättningstillgångar

504 014 971

563 265 700

SUMMA TILLGÅNGAR

570 825 817

598 076 546

Moderbolagets Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		258 041 546	323 632 513
Årets resultat		4 078 584	-15 590 967
		262 120 130	308 041 546
Summa eget kapital		262 170 130	308 091 546
Långfristiga skulder	18		
Övriga långfristiga skulder		192 300 000	192 300 000
Summa långfristiga skulder		192 300 000	192 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		2 200 000	82 685 000
Övriga kortfristiga skulder		114 155 687	15 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	0	0
Summa kortfristiga skulder		116 355 687	97 685 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		570 825 817	598 076 546

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not

**2019-01-01
-2019-12-31**

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

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

4 078 584

-15 590 967

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

0

50 000

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

4 078 584

-15 540 967

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

59 252 368

59 646 541

Förändring av kortfristiga skulder

18 670 687

-33 300 900

Kassaflöde från den löpande verksamheten

82 001 639

10 804 674

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning

-50 000 000

-10 875 000

Lämnade aktieägartillskott

-32 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-82 000 000

-10 875 000

Årets kassaflöde

1 639

-70 326

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

38 462

108 788

Likvida medel vid årets slut

40 101

38 462

Noter

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.

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 intäker 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, utträngs 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.

4

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.

4

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 Moderbolaget

Under året har inga (0) koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum mellan moderbolaget och dess dotterföretag.

Not 3 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2019	2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 189 900	860 000
Övriga tjänster	88 500	168 200
	1 278 400	1 028 200

4

Not 4 Operationella leasingavtal

Koncernen

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	531 596	632 707
Senare än ett år men inom fem år	1 015 192	1 015 192
	1 546 788	1 647 899

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

Kostnadsförda leasingavgifter under perioden uppgår till 2 654 011 kr (4 346 278 kr)

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	6
Män	29	37
	40	43
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 738 837	1 369 183
Övriga anställda	14 732 460	15 588 986
	16 471 297	16 958 169
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	-529 127
Pensionskostnader för övriga anställda	1 873 663	1 772 330
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 792 732	6 078 547
	7 666 395	7 321 750
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	24 137 692	24 279 919

Övriga personalkostnader om 436 352 (575 169) kr har exkluderats.

4

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2019	2018
Övriga räntekostnader	15 168 471	14 940 681
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 041 884	
	18 210 355	14 940 681

Moderbolaget

	2019	2018
Övriga räntekostnader	14 903 252	14 903 252
Resultat från andelar i koncernföretag	-20 000 000	0
	-5 096 748	14 903 252

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 296 544	-4 162 874
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-66 891	-20 046
Totalt redovisad skatt	-1 363 435	-4 182 920

Avstämning av effektiv skatt

	2019	2018
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	-84 849 653	32 632 732
Skatt enligt gällande skattesats	18 157 826	-7 179 201
Ej avdragsgilla kostnader	-3 466 868	-31 444 965
Ej skattepliktiga intäkter	3 719 964	38 815 593
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-19 642 429	-4 354 301
Uppskjuten skatt på koncernmässigt övervärde på byggnad	-2 431	62 606
Uppskjuten skattefordran på kostnad återförd till beskattning och avdragsgill kommande år	-129 497	-82 652
Redovisad effektiv skatt	-1 363 435	-4 182 920

Moderbolaget
Avstämning av effektiv skatt

	2019	2018
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	4 078 584	-15 590 967
Skatt enligt gällande skattesats	3 407 183	3 430 013
Ej avdragsgilla kostnader	-2 119 296	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-1 287 887	-3 430 013
Uppskjuten skatt på koncernmässigt övervärde på byggnad	0	0
Uppskjuten skattefordran på kostnad återförd till beskattning och avdragsgill kommande år	0	0
Redovisad effektiv skatt	0	0

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten
Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 580 170	60 809 708
Inköp	18 099 831	11 770 462
Omklassificeringar	-1 496 530	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 183 471	72 580 170
Ingående avskrivningar	-29 346 001	-17 202 828
Årets avskrivningar	-12 143 172	-12 143 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 489 173	-29 346 001
Utgående redovisat värde	47 694 298	43 234 169

Not 9 Byggnader och mark
Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 550 184	55 034 566
Inköp	576 881 834	1 788 828
Försäljningar/utrangeringar		-242 533
Uppskrivning	61 717 936	0
Omklassificeringar		4 969 323
Omräkningseffekt	364 650	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700 514 604	61 550 184
Ingående avskrivningar	-1 646 736	-740 356
Omklassificeringar		9 409
Årets avskrivningar	-943 466	-915 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 590 202	-1 646 736
Utgående redovisat värde	697 924 402	59 903 448

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 288 784	21 588 784
Inköp	3 417 273	1 700 000
Försäljningar/utrangeringar	-1 932 668	-2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 773 389	21 288 784
Ingående avskrivningar	-6 388 800	-5 142 737
Försäljningar/utrangeringar		1 899 319
Omklassificeringar	-1 160 564	
Årets avskrivningar	-2 908 787	-3 145 382
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 458 151	-6 388 800
Utgående redovisat värde	12 315 238	14 899 984

**Not 11 Förbättringsutgift på annans fastighet
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 396 801	2 396 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 396 801	2 396 801
Ingående avskrivningar	-958 720	-838 880
Årets avskrivningar	-119 840	-119 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 078 560	-958 720
Utgående redovisat värde	1 318 241	1 438 081

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

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader	8 429 893	37 517 424
Under året nedlagda kostnader	14 147 794	7 164 008
Försäljningar/utrangeringar	-22 577 687	-36 251 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 429 893
Utgående redovisat värde	0	8 429 893

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 846 000	0
Inköp		15 846 000
Avgående värdepapper	-7 996 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 850 000	15 846 000
Utgående redovisat värde	7 850 000	15 846 000

**Not 14 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 006 755	26 719 315
Tillkommande fordringar		93 646 628
Avgående fordringar	-83 841 755	-359 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 165 000	120 006 755
Utgående redovisat värde	36 165 000	120 006 755

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	164 113	291 366
Förutbetalda försäkringar	46 583	239 699
Övriga poster	1 266 266	843 623
	1 476 962	1 374 688

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringar	46 583	119 638
	46 583	119 638

4

Not 16 Förändring av eget kapital

Koncernen

Antal aktier: 50 000

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	371 808 053	705 165	372 563 218
Uppskrivningsfond		49 004 041			49 004 041
Utdelning			-50 000 000		-50 000 000
Omräkningsdifferens			483 489		483 489
Årets resultat			-86 553 527	340 440	-86 213 087
Belopp vid årets utgång	50 000	49 004 041	235 738 015	1 045 605	285 837 661

Moderbolaget

Antal aktier: 50 000

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	323 632 513	-15 590 967	308 091 546
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-15 590 967	15 590 967	0
Utdelning		-50 000 000		-50 000 000
Årets resultat			4 078 584	4 078 584
Belopp vid årets utgång	50 000	258 041 546	4 078 584	262 170 130

Not 17 Övriga avsättningar

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Garantiåtagaganden	10 936 000	4 566 000
Avsättning pension	0	605 127
	10 936 000	5 171 127

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 10 936 000 (4 566 000 kr) har redovisats på balansdagen för förväntade garantianspråk, baserat på tidigare erfarenheter av nivån för reparationer och ersättningsdelar för nyproduktionsprojekt.

4

**Not 18 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	225 000 000	0
Övriga långfristiga skulder	192 741 263	236 853 309
	417 741 263	236 853 309

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
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 19 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	26 000 000	26 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-9 797 436	0

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	2 138 111	2 415 372
Upplupna sociala avgifter	671 795	726 135
Förskottsbetalda hyror	1 692 472	0
Övriga poster	7 925 692	5 192 767
	12 428 070	8 334 274

4

**Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Titania AB	100%	100%	500	61 420 000
Titania El-Service AB	100%	100%	100	180 000
Titania Fastighetsholding AB	100%	100%	50 000	2 138 000
Titania Golv AB	100%	100%	1 000	5 001
Wasa Ventilation AB	100%	100%	1 000	3 017 845
Etableringsexperten Sverige AB	100%	100%	500	50 000
				66 810 846

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Titania AB	556687-5083	Stockholm	61 979 592	-928 696
Titania El-Service AB	556740-6326	Stockholm	652 774	294 102
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Stockholm	244 523	-3 050
Titania Golv AB	556799-2051	Stockholm	197 365	91 100
Wasa Ventilation AB	556787-9290	Stockholm	1 071 120	-1 323 781
Etableringsexperten Sverige AB	556864-7258	Stockholm	245 791	38 110

Indirekt ägda dotterbolag under
Titania Fastighetsholding AB

	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	559137-9267	Stockholm	100%
Edsbergsterrassen AB	559137-9259	Stockholm	100%
Titania Scandinavian Property Development in Malibu inc.			100%
Lärpojken 3 AB	559226-3072	Stockholm	100%
Titania Hackstaberget Fastighets AB	559222-7291	Stockholm	100%
Titania Tingeken Holding AB	559211-9894	Stockholm	100%
Titania Tingeken Fastigheter 1 AB	559220-0561	Stockholm	100%
Titania Tingeken Fastigheter 2 AB	559220-0579	Stockholm	100%
Tingseken Ekonomisk förening	769632-0758	Stockholm	100%

4

Not 22 Ställda säkerheter

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	196 348 000	0
Företagsinteckningar	27 000 000	26 000 000
Vagnparksavtal	15 000 000	5 000 000
Kapitalförsäkring	0	605 127
Pantsatta aktier i dotterbolag	612 574	62 908 288
	238 960 574	94 513 415

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Pantsatta aktier i dotterbolag	61 420 000	29 420 000
	61 420 000	29 420 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtagande	65 000 000	412 448 266
Motkrav vid tvist	0	29 000 000
	65 000 000	441 448 266

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtagande	290 000 000	435 084 766
	290 000 000	435 084 766

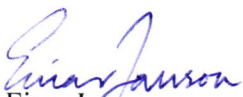
I borgensåtagandet ovan ingår 65 000 000 (346 234 234) kr som avser byggkreditiv och finansiering av markköp i Brf Tingshöjden samt Tingseken Ekonomisk förenings banklån om 225 000 000 (0) kr.

4

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Under 2020 har Corona inträffat. Effekterna vi kan se är att försäljningstakten av osålda lägenheter går något långsammare. I övrigt kan vi inte se något som får några större ekonomiska konsekvenser.

Stockholm den 2020-05-26



Einar Janson
Verkställande direktör



Nikan Ghahremani



Mats Janson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-28

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 2019.

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 2019 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 2019 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 28 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor