

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-JUNI
2024

 **TITANIA**



DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2024

– De gångna två årens tuffa situation för bostadsutvecklare, speciellt finansieringsmässigt, har stärkt vår tro på att markanvisningar med kommuner som parter är rätt väg att gå. I kärva tider är kommunerna både en god affärspart i de befintliga projekten och dessutom ges då möjligheter att få mycket fördelaktiga avtal på plats för aktörer likt Titania, som har satsat på att bygga upp ett förtroendekapital.

Einar Janson, VD och grundare

Kvartalet april–juni 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 18 950 tkr [18 714]
- Hyresintäkterna var 18 050 tkr [8 608]
- Driftnettot blev 16 968 tkr [6 790]
- Resultat före skatt uppgick till 34 490 tkr [-35 063]
- Periodens resultat uppgick till 21 088 tkr [-37 639]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 0,29 kr [-0,53]

Perioden januari–juni 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 36 661 tkr [32 069]
- Hyresintäkterna var 34 707 tkr [16 571]
- Driftnettot blev 28 490 tkr [13 464]
- Resultat före skatt uppgick till 42 515 tkr [-64 323]
- Periodens resultat uppgick till 17 089 tkr [-67 182]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 0,24 kr [-0,94]
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 526 [278]

Nyckeltal	April–juni		Januari–juni		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning, tkr	18 950	18 714	36 661	32 069	64 477
Driftnetto, tkr	16 968	6 790	28 490	13 464	26 351
Resultat före skatt, tkr	34 490	-35 063	42 515	-64 323	-15 144
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,29	-0,53	0,24	-0,94	-0,42
Balansomslutning, tkr	2 481 833	1 878 169	2 481 833	1 878 169	2 354 810
Avkastning på eget kapital, %	2,8	-5,3	2,3	-9,2	-4,0
Soliditet, %	30,4	37,0	30,4	37,0	31,3
Belåningsgrad, %	61,4	49,6	61,4	49,6	62,1
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	11,09	9,77	11,09	9,77	10,50

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI–JUNI 2024

Andra kvartalet

- Titania erhöill genom samarbete med Pareto Alternative Investments, slutplaceringslån för företagets nybyggda fastighet Topasen 3 i Täby Park.
- Titania tilldelades markanvisning för utveckling av ca 1400 bostäder i projektet Södra Fornhöjden i Södertälje kommun.
- Titanias detaljplan för Hallunda gård i Botkyrka kommun omfattande ca 20 hektar detaljplanerad mark för i första hand bostäder vann laga kraft.
- Titania ingick avtal om likviditetsgaranti med Lago Kapital.
- Detaljplanen "Högsätra Kärnan" på Lidingö, innefattande Titanias vårdfastighet Hålsans hus, vann laga kraft.

Första kvartalet

- Titania tecknade ett tioårigt avtal med Texas Longhorn för att öppna en ny restaurang i Titanias projekt Täby Boulevard i Täby Park. Den nya restaurangen kommer att vara belägen på bottenplan i Titanias nybyggda fastighet belägen vid Robert Killicks torg på Boulevarden 38 och är den tredje och sista restaurang som Titania planerat för.
- Titania offentliggjorde ett obligationsprospekt om 525 mkr och ansökte om upptagande till handel av sina hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.



VD HAR ORDET

Under det gångna kvartalet har Titania nått två milstolpar inom projektutvecklingen. Vårt projekt i Hallunda gård, Botkyrka, med över 70 000 kvadratmeter bruttoyta planlagd mark har vunnit laga kraft och dessutom har Södertälje kommun tilldelat Titania markanvisningsavtal som ankarbyggherre för Fornhöjden, ett projekt med 1400 bostäder. Framgången är resultatet av många års arbete och ligger i linje med vår tro på det långsiktigt lönsamma i att bygga förtroendefulla relationer med Stockholmsregionens kommuner.

Titantias bostadsutveckling är inriktad på att utveckla detaljplaner i stil med den i Hallunda och Södertälje för att på det sättet skapa projekt som vi sedan själva bygger. Men varför skall vi som fastighetsbolag egentligen satsa på markanvisningar och att utveckla detaljplaner för kommuner kontra att bara köpa färdiga byggrätter?

Lite förenklat innebär en kommunal markanvisning att ett fastighetsutvecklingsbolag, byggherren, tilldelas rätten att tillsammans med kommunen utveckla bestämmelserna för byggande på en viss plats. Oftast äger kommunen hela eller delar av marken och när detaljplanen – en typ av lokal reglering avseende byggnadshöjder, utseende på husen med mera inom ett avgränsat område – har vunnit laga kraft får även byggherren förvärva marken och utföra byggnationen. Avtalen innebär ofta att byggherren står för kostnaden att utveckla detaljplanen vilket innebär en risk. I goda tider är markanvisningar ofta mycket eftertraktade och kommuner får in många anbud trots den planrisk som byggherren tar. I sämre tider kan det däremot förefalla meningslöst att ta denna risk eftersom helt färdiga laga-kraftvunna byggrätter kanske ändå säljs av ekonomiskt trängda utvecklare.

Vi har under de gångna dryga två åren av turbulens i fastighetsbranschen sett en del projekt komma ut på marknaden men inte tillnärmelsevis så stora volymer som befarades i början av krisen. Priserna på byggrätter har heller inte fallit så drastiskt som många förutspådde. Den troliga förklaringen till detta är just markanvisningssystemet i Sverige. Kommunerna som markägare har inte samma likviditetsbehov eller incitament som privata markägare vilka är de dominerande säljarna av byggbar mark i många andra länder.

En kommuns mål är oftast att projektet skall genomföras av den part som erhållit markanvisningen ursprungligen. Det beror på att parterna under det gemensamma detaljplanearbetet inte bara bestämt den geometriska formen på byggnaderna utan också oftast arbetat mot ett gemensamt mål om att tillföra lokalsamhället kvaliteter genom utvecklingen.

För oss är det en affärsmässig trygghet att arbeta med kommuner som part, särskilt i kärvare tider.

Speciellt nu ser vi värdet i att ha vårdat relationerna under lång tid. Förtroendet från kommunerna byggs upp genom konkreta prestationer. För vår del har vi flera gånger visat att vi, trots fluktuationer i konjunkturläge, har kapacitet att ta en vision hela vägen via detaljplaneskede, produktion av byggnaderna och sedan långsiktig förvaltning i linje med visionen. Täby Boulevard är det senaste projektet vi slutförde som är ett exempel på detta. Vi erhöll ungefär halva kvarteret som vi till slut byggde via markanvisning från Täby kommun redan 2016. Då var marknaden för bostadsutveckling skällhet, priserna på bostadsrätter rusade, tillgången på finansiering var god och kommunen erhöll mängder av anbud i tävlingen.

Delområdet som markanvisningstävlingen omfattade låg i ett attraktivt mikroläge inom Täby park vilket gjorde att den arkitektoniska ambitionsnivån från kommunen var mycket hög och aktörer kom in med spektakulära förslag från välrenommerade arkitektbyråer. Förutom påkostad arkitektur ville även kommunen att projektet skulle skapa en attraktiv urban miljö genom att byggnadernas bottenplan främst skulle fyllas med restauranger vilket också ställde krav på att kontraktera rätt aktörer i förvaltningsskedet. Tillsammans med Titania erhöll fyra andra aktörer markanvisning för delområdet. Efter några år av detaljplanearbete svalnade dock marknaden, finansieringskostnader steg och ett flertal aktörer bedömde att de inte längre kunde hålla fast sitt anbudspris och den påkostade arkitektoniska nivån. Tills slut hade de övriga tre aktörerna hoppat av projektet och Titania var ensamt kvar. I det läget tog vi en förnyad diskussion med kommunen och visade hur vi kunde bygga hela det kvarter som vi tidigare bara erhållit markanvisning för hälften av. Det mynnade ut i ett helhetsförslag via Wingårdhs och vi erhöll även den andra halvan av kvarteret via direktanvisning till väsentligt lägre pris än den första. Det lägre priset i kombination med att vi tillämpade modulproduktion vilket gav kortare byggtid och innebar att vi behövde låsa kapital under kortare tid och därmed kunde parera de väsentligt högre finansieringskostnaderna gjorde

att vi ändå fick ihop projektet ekonomiskt. Vi producerade byggnaden på bara femton månader, fick snabbt alla lägenheter uthyrda och har dessutom hyrt ut bottenplanslokalerna till tre bra restaurangaktörer. Om man åker dit och betraktar byggnaden idag och jämför med de digitalt renderade illustrationsbilderna så ser man knappt någon skillnad. Visionen har förverkligats trots farthinder och utmaningar på vägen. Det är med sådana här konkreta exempel som tilliten från kommunerna med oss som aktör har byggts upp. När vi idag har diskussioner med kommunerna om förverkligandet av visioner tas våra synpunkter på allvar i och med att vi kan peka på det vi gjort tidigare även i utmanande tider. Titania kan till exempel idag föra transparenta diskussioner med kommunerna om optimala planer för tillträde och betalningstidpunkt av marken baserat på rådande finansieringsförhållanden. Med de höga finansieringskostnaderna idag är det vårt mycket att kunna tilltråda och betala för mark i portionerade delområden och det kan kommunerna acceptera för aktörer som har arbetat upp ett förtroende baserat på långsiktighet. Vi har visat att vi finns där, från vision till detaljplaner och färdiga hus. Med kunskande, realism och långsiktighet. De känner oss och vet att vi är en pålitlig och långsiktig samarbetspartner.

Arbetet med detaljplanen för Hallunda gård tillsammans med Botkyrka kommun initierades 2015. Projektet är både ett av de mest attraktiva och samtidigt den mest utmanande detaljplanen som vi har arbetat med. Platsen där bebyggelsen ligger, runt en befintlig herrgård, är naturskön och högattraktiv för bostadsbebyggelse.

Men Hallunda gård ligger också inom ett riksintresseområde med höga kulturvärden. Vad det innebär är att risken för motstånd mot byggnationen är stort och ställer höga krav på många undersökningar, varsam hantering av lokalopinion och framförallt att byggherre och kommun hela tiden samarbetar och har förtroende för varandra. Detaljplanen överklagades hela vägen upp till sista instansen, mark- och miljööverdomstolen, som avlog överklagan och planen vann laga kraft. Att till slut gå i mål med en så stor och komplex detaljplan berodde till stor del på det förtroende som byggts upp mellan oss och kommunen.

Det förtroende vi som byggaktör utvecklar hos kommunerna ger också ringar på vattnet och flera av de nya markanvisningarna vi har erhållit har varit så kallade direktanvisningar. En direktanvisning innebär att kommunen inte tillämpar ett tävlingsförfarande utan tilldelar en byggaktör en markanvisning baserat på tidigare genomförda projekt, referenser och förtroende. Direktanvisningen vi erhöll under det gångna kvartalet från Södertälje kommun hade dessutom Titania i en ankarbygggherreroll vilken innebär att vi får förmånen att inta en viss ledningsroll relativt andra byggaktörer speciellt initialt.

De gångna två årens tuffa situation för bostadsutvecklare, speciellt finansieringsmässigt, har stärkt vår tro på att markanvisningar med kommuner som parter är rätt väg att gå. I kärva tider är kommunerna både en god affärspart i de befintliga projekten och dessutom ges då möjligheter att få mycket fördelaktiga avtal på plats för aktörer likt Titania, som har satsat på att bygga upp ett förtroendekapital. Vi ser framemot att börja bygga projekten i Hallunda och Södertälje. Tillsammans omfattar de över 2 000 bostäder och vi är övertygade om att projektens utformning kommer att påverka lokalsamhället i positiv riktning. För Titania sammanfaller attraktivitetshöjning av en plats med värdeökning och det är i dessa, relativt utvecklade områden där vi bedömer att det finns störst potential för värdeutveckling och god lönsamhet för oss.

Einar Janson VD



2 266 670

TKR, FASTIGHETSVÄRDE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
30 JUNI 2024

526

ANTAL BOSTÄDER
30 JUNI 2024

34 707

TKR, HYRESINTÄKTER
JANUARI - JUNI 2024

”GENOM VÅRA STADSUTVECKLINGSPROJEKT
ADDERAR VI VÄRDE I FORM AV ÖKAD SOCIAL OCH
EKONOMISK HÅLLBARHET”

Einar Janson, VD och grundare



TITANIAS AFFÄRSMODELL

Vår affärsmodell bygger på att ta ansvar från start till mål:

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



1. Projektering och planering

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

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

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



2. Finansiering

Under planeringsfasen inleder företaget en finansieringsdiskussion med en önskad finansieringspartner.

För att minimera finansieringskostnaderna finns ingen förpliktigad 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. Titanias strategi är att växa förvaltningsportföljen.

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



5. Förvaltning

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

Operativa mål

Produktion av bostäder

Koncernen ska över tid genomföra byggstart av minst 500 bostäder per år.

Framtagande av byggrätter

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

Andel bostäder under egen förvaltning

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

Fastighetsvärde

År 2027 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 8 mdkr.

Hållbarhetsmål

Miljömässigt hållbara material

Långsiktigt ska majoriteten av Titanias bostäder produceras med trästommar.

Miljöcertifiering

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

Finansiella mål

Substansvärde

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

Finansiella riskbegränsningar

Belåningsgrad

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

Soliditet

Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

Utdelningspolicy

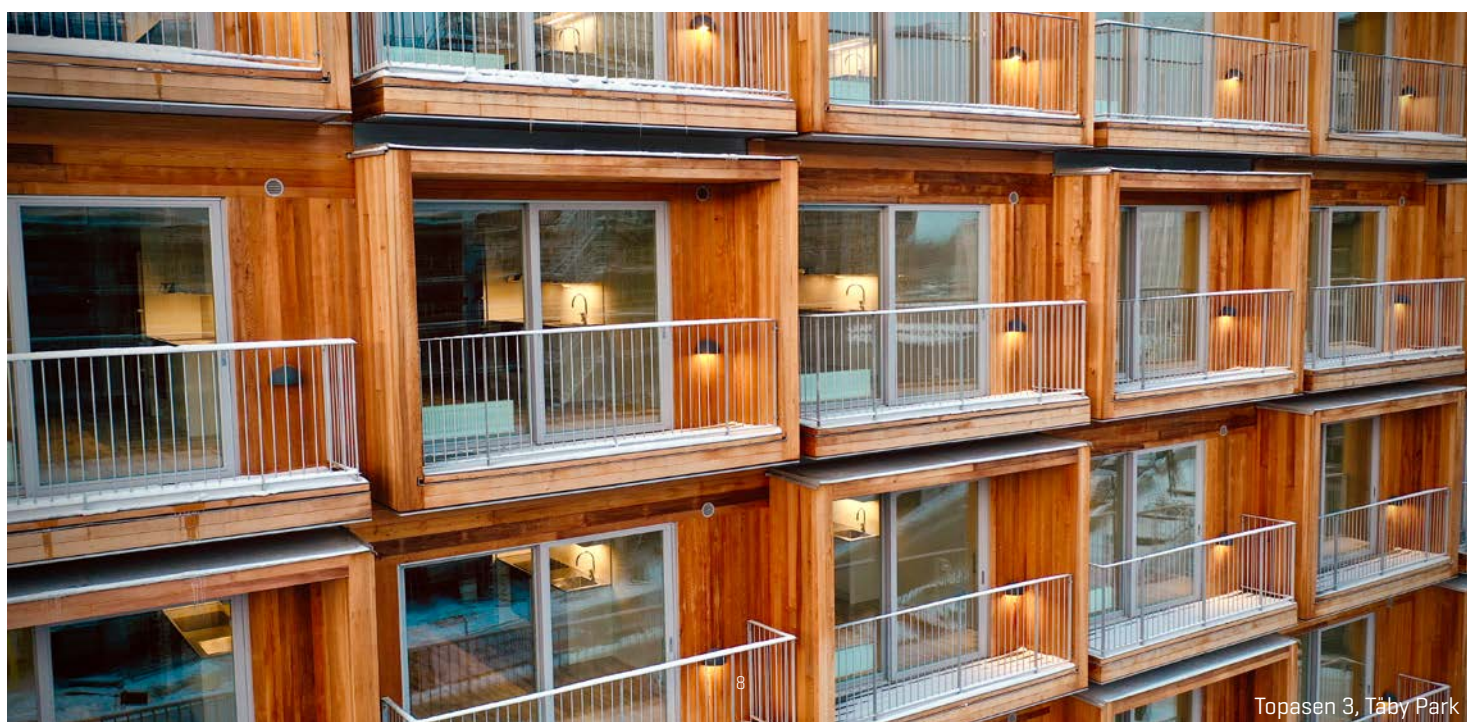
Titanias övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Titania avser därför att inte ge någon aktieutdelning under de närmaste åren då överskott från verksamheten kommer gå till att påbörja fler produktionsprojekt samt till att förvärva fler fastigheter och projekt.

VÅRA FASTIGHETER OCH UTVECKLINGSPROJEKT

Våra fastigheter och utvecklingsprojekt 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.

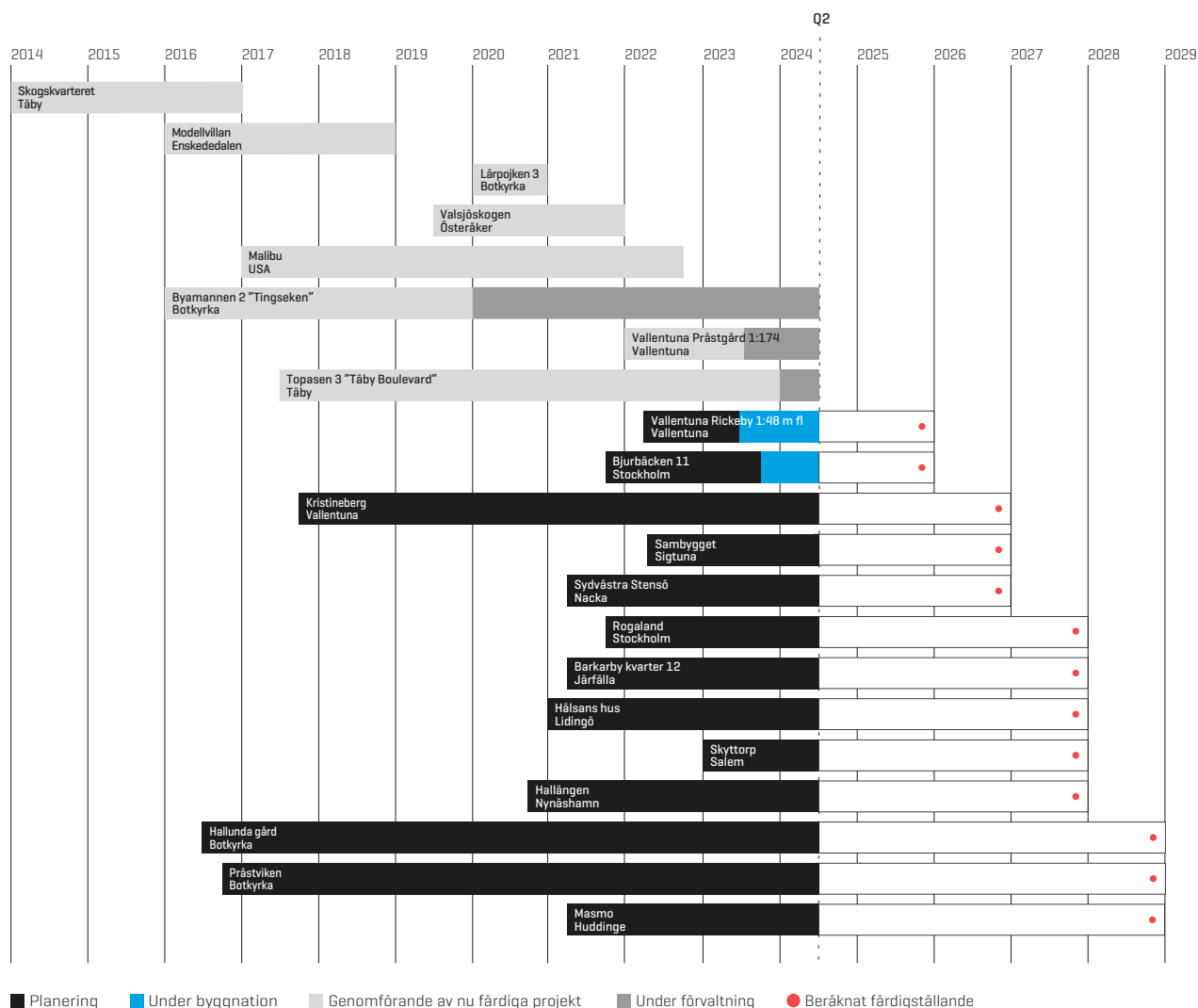
Fastigheter och utvecklingsprojekt

Fastighet/projekt	Status	Område/närliggande adress	Kommun	Beräknat färdigställande/färdigställt	Antal bostäder	BOA/LOA
Barkarby kvarter 12	Kommande	Barkabyfältet	Järfälla	2027	353	18 400
Bjurbäcken 11	Pågående	Rågsved	Stockholm	2025	206	9 942
Byamannen 2, "Tingseken"	Färdigställt	Tingstorget, Alby, Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Hallunda gård	Kommande	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2025-2028	718	47 290
Hallången	Kommande	Ösmo station, Nyblevägen	Nynäshamn	2027	270	9 375
Hallången 5	Färdigställt	Ösmo station, Hallången	Nynäshamn	1972	-	1 199
Herrång 1:24	Färdigställt	Herrångsvägen	Norrtälje	1953	27	1 472
Hälsans hus	Kommande	Högsåtra, Högsåtravägen	Lidingö	2027	-	5 000
Kristineberg	Kommande	Gåvsjöskogen, Arningevägen	Vallentuna	2025-2026	117	14 436
Masmo	Kommande	Masmo t-bana, Varvsvägen	Huddinge	2026-2028	312	14 086
Prästviken	Kommande	Norsborg, Sankt Botvids väg	Botkyrka	2025-2028	701	45 584
Rogaland	Kommande	Husby, Hanstavägen	Stockholm	2027	200	8 200
Sambygget	Kommande	Märsta station	Sigtuna	2026	91	5 436
Skyttorp	Kommande	Salems centrum, Skyttorpsvägen	Salem	2027	100	5 950
Sydvästra Stensö	Kommande	Ålta	Nacka	2026	178	7 298
Topasen 3, "Täby Boulevard"	Färdigställt	Täby park	Täby	2024	226	10 393
Vallentuna Prästgård 1:174	Färdigställt	Vallentuna centrum	Vallentuna	2023	27	1 419
Vallentuna Rickeby 1:48 m fl	Pågående	Vallentuna centrum, Mörbyvägen	Vallentuna	2025	74	2 300
Totalt					3 846	218 069



Topasen 3, Täby Park

Projektportfölj



Kommentar till koncernens projekt

Titantias affärsidé är att arbeta med projektutveckling, produktion och förvaltning av fastigheter i Storstockholmsområdet. Bolaget växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden och kontroll av hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna. De flesta av Titantias projekt är i tidiga skeden vilket innebär att projektvinster kommer längre fram i tiden. Det är därför naturligt att Titantias resultat kan vara lägre nu jämfört med när projekt avslutas och projektvinster räknas hem. Vid sidan av projektvinster beräknas även Titantias kassaflöde från förvaltningsfastigheter över tid att öka i takt med att vi bygger upp ett större hyresrättsbestånd. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter kan också påverka resultatet.

Titania har pågående projekt i olika skeden och antalet byggrätter uppgår till omkring 3 100. Mer detaljerad information finner ni under rubriken "Våra fastigheter och utvecklingsprojekt".

Majoriteten av Titantias fastighetsbestånd var vid periodens utgång fullt uthyrt. Antalet bostäder under förvaltning uppgick till 526 [278].

RESULTATINFORMATION

Kommentar till koncernens resultaträkning

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 eller tomträtt och består av både bostadsfastigheter och kommersiella lokaler.

Eftersom posten förvaltningsfastigheter innehåller olika delar kan en analys på övergripande nivå bli missvisande. Exempelvis kan det verkliga värdet ha skrivits ned för vissa delar men att Titania trots det har en positiv effekt på raden realiserade värdeförändringar. Just nu är värderingen av förvaltningsfastigheter svårare än tidigare och vi justerar värden upp eller ned utifrån den data vi bedömer vara tillförlitlig och som ska spegla köp- och säljmarknaden.

Kvartalet april-juni 2024

Kvartalets nettoomsättning uppgick till 18 950 tkr [18 714] och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet. Hyresintäkterna uppgick till 18 050 tkr [8 608]. Ökningarna är hänförliga till högre hyror och fler hyresgäster samt utökad fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående kvartal. Driftkostnaderna uppgick till -1083 tkr [1 818]. Driftnettot uppgick därmed till 16 968 tkr [6 790].

Rörelseresultat före värdeförändringar var 18 196 tkr [-8 747]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 103 359 tkr [115 951] och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter och utgörs till stor del av det pågående projektet i Rågsved.

Färdiga förvaltningsfastigheters realiserade värdeförändring uppgick till 19 000 tkr [0]. Förvaltningsfastigheterna värderades externt under Q4 2023.

Pågående projekt har påverkat resultatet med 29 688 tkr [0] i realiserade värdeförändringar.

Värdeförändringarna är realiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid.

Finansnettot uppgick till -32 394 tkr [-26 316]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av utökad belåning och högre räntor till följd av marknadsläget. Titania har rörliga räntor men ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har delvis begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

Kvartalets resultat uppgick till 21 088 tkr [-37 639].

Perioden januari-juni 2024

Periodens nettoomsättning uppgick till 36 661 tkr [32 069] och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet. Jämförelsesiffran inkluderar intäkter från uthyrning av byggnadsinventarier.

Hyresintäkterna uppgick till 34 707 tkr [16 571] och uppvisar ökning vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd. Ökningarna är hänförliga till högre hyror och fler hyresgäster. Driftkostnaderna uppgick till 6 217 tkr [3 106]. Driftnettot uppgick därmed till 28 490 tkr [13 464]. Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av fler uthyrningsbara bostäder under året med högre hyresintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar var 18 515 tkr [-19 206] och minskningen förklaras främst av jämförelseperiodens bostadsförsäljningar samt årets ökade entreprenadkostnader. I resultatet ingår aktiverat arbete om 189 533 tkr [174 290] och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter och utgörs till stor del av det pågående projektet i Rågsved.

Färdiga förvaltningsfastigheters realiserade värdeförändring uppgick till 19 000 tkr [0]. Förvaltningsfastigheterna värderades externt under Q4 2023.

Pågående projekt har påverkat resultatet med 73 953 tkr [-5 491]. Värdeförändringarna är realiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid.

Finansnettot uppgick till -68 952 tkr [-39 626]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av utökad belåning och högre räntor till följd av marknadsläget. Titania har rörliga räntor men ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har delvis begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

Periodens resultat uppgick till 17 089 tkr [-67 182]. De största avvikelserna jämfört med jämförelseperiodens resultat består av realiserade värdeförändringar och högre räntor.

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag.

Kvartalet april-juni 2024

Kvartalets resultat för moderbolaget uppgick till -22 697 tkr [-14 541].

Perioden januari-juni 2024

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -47 006 tkr [-29 296]. Det försämrade resultatet jämfört med föregående år kan främst härledas till högre räntekostnader.

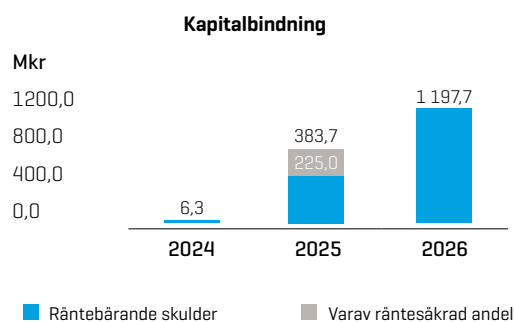
FINANSIERING

Förfalloår

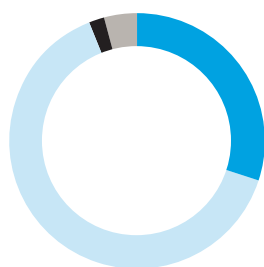
Kapitalbindning, mkr	2024	2025	2026	Total	Andel, %	Räntetak, mkr	Räntetak, %	Räntesäkrad andel av skuld, %	Ränta
Fastighetslån	5,9	383,7	-	389,6	25	225,0	5	14	Stibor 3M+1,7%
Fastighetslån	0,4	-	58,9	59,3	4	-	-	-	6,8 - 8,8%
Fastighetslån	-	-	473,6	473,6	30	-	-	-	5-årig swapränta +3,35%
Byggnadskreditiv	-	-	153,4	153,4	10	-	-	-	10,0%
Obligation	-	-	511,9	511,9	32	-	-	-	Stibor 3M+8,5%
Total	6,3	383,7	1 197,7	1 587,7	100	225,0	5	14	

Obligationen nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationens löptid fram till december 2026. Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm.

Kapitalförsörjning	Mkr	Andel %
Eget Kapital	753,3	30
Räntebärande skulder	1 587,7	64
Uppskjuten skatteskuld	39,9	2
Övriga skulder	101,0	4
Total balansomslutning	2 481,8	100



Kapitalförsörjning



	Mkr	%
■ Eget kapital	753,3	30%
■ Räntebärande skulder	1 587,7	64%
■ Uppskjuten skatteskuld	39,9	2%
■ Övriga skulder	101,0	4%

Kapitalbindning



	Mkr	%
■ Obligation	511,9	32%
■ Lång räntebärande skuld	685,8	43%
■ Kort räntebärande skuld	390,0	25%

30,4%

SOLIDITET
30 JUNI 2024

61,4%

BELÅNINGSGRAD
30 JUNI 2024

2 481 833

TKR, BALANSOMSLUTNING
30 JUNI 2024



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Omvärldsfaktorer

Titania har ännu inte observerat några väsentliga konsekvenser för bolagets verksamhet till följd av krig och den rådande förändringen i omvärldssituationen. Dock finns en potentiell risk att fortsatta räntehöjningar, prishöjningar, leveranssvårigheter och en försämrad konjunktur kan ha negativa konsekvenser för bolaget.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risk i pågående projekt

Även om koncernen är verksam och har expertis genom hela värdekedjan på fastighetsmarknaden, består koncernens verksamhet till stor del av fastighetsutvecklingsprojekt. Förmågan att framgångsrikt genomföra fastighetsutvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer, bland annat koncernens förmåga att erhålla detaljplaner inom erforderliga tidsfrister, vilket annars kan leda till förseningar. Förseningar kan även uppstå som ett resultat av att redan godkända detaljplaner överklagas. Koncernen är vidare beroende av att förvärva fastigheter med erforderliga byggrätter för projektet i fråga.

Risk i färdiga projekt

Det finns även risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling. I det fall då en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna leda till en minskning av koncernens hyresintäkter och lägre uthyrningsgrad samt en negativ inverkan på koncernens marginaler och resultat, verksamhet och marknadsvärden.

Marknadsrisk

Om marknadsvärdet på fastigheter skulle gå ner skulle det påverka värderingen av våra förvaltningsfastigheter, vilket skulle ha en betydande påverkan på resultatet. Över tid görs däremot bedömningen att priserna på bostäder kommer att öka, minst i paritet med inflationen.

Finansiell risk

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 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.

Samtliga risker och osäkerhetsfaktorer gäller för moderbolaget såväl som för koncernen och är utförligt beskrivna i Titanias årsredovisning 2023, sid 66 - 67.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Under perioden har inga väsentliga transaktioner skett med närstående, utöver koncerninterna transaktioner. Se vidare not 8.

Upplysningar om väsentliga transaktioner med närstående gäller för moderbolaget såväl som för koncernen.

Optionsprogram

Utestående optionsprogram	Antal optioner	Motsvarande antal aktier	Andel av totalt antal aktier, %	Lösenkurs	Lösenperiod
LTIP 2021 2021/2024:1	490 763	490 763	0,7%	29,1	31 aug - 14 sept 2024
LTIP 2021 2021/2024:2	669 222	669 222	0,9%	29,1	31 aug - 14 sept 2024
LTIP 2023 2023/2026:1	3 000 000	3 000 000	4,2%	6,4	15 maj - 31 aug 2026
LTIP 2023 2023/2027:1	400 000	400 000	0,6%	6,4	15 maj - 31 aug 2027
Total	4 559 985	4 559 985			

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	April-juni		Januari-juni		Helår
		2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning	2	18 950	18 714	36 661	32 069	64 477
Övriga rörelseintäkter		71	957	768	1 369	4 662
		19 021	19 671	37 428	33 438	69 139
Entreprenadkostnader	3	-91 435	-113 831	-176 340	-174 796	-427 722
Fastighetskostnader		-1 083	-1 818	-6 217	-3 106	-9 176
Övriga externa kostnader		-6 156	-16 039	-13 395	-27 235	-63 212
Personalkostnader		-3 793	-9 675	-9 021	-16 429	-32 349
Av- och nedskrivningar av materiella anläggnings- tillgångar		-1 717	-3 006	-3 474	-5 368	-10 351
Aktiverat arbete för egen räkning		103 359	115 951	189 533	174 290	276 676
Rörelseresultat före värdeförändringar		18 196	-8 747	18 515	-19 206	-196 994
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	48 688	-	92 953	-5 491	277 666
Rörelseresultat efter värdeförändringar		66 884	-8 747	111 468	-24 697	80 671
Finansiella intäkter		263	2 020	270	2 037	4 983
Finansiella kostnader		-32 657	-28 336	-69 223	-41 663	-100 798
Finansnetto		-32 394	-26 316	-68 952	-39 626	-95 815
Resultat före skatt		34 490	-35 063	42 515	-64 323	-15 144
Aktuell skatt		9	-	-19	-9	16
Uppskjuten skatt		-13 412	-2 576	-25 407	-2 851	-14 549
Periodens resultat		21 088	-37 639	17 089	-67 182	-29 677
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		21 088	-37 639	17 089	-67 182	-29 677
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		0,29	-0,53	0,24	-0,94	-0,42
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före och efter utspädning		71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	April-juni		Januari-juni		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Periodens resultat	21 088	-37 639	17 089	-67 182	-29 677
Övrigt totalresultat					
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat					
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-	-	16 039	-	-
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	16 039	-	-
Summa totalresultat för perioden	21 088	-37 639	33 129	-67 182	-29 677
Summa totalresultat för perioden hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	21 088	-37 639	33 129	-67 182	-29 677

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 juni		31 dec
		2024	2023	2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		13 658	14 381	14 019
Förvaltningsfastigheter	4	2 266 670	1 402 493	1 974 050
Inventarier		1 119	6 427	1 456
Nyttjanderättstillgångar		8 199	22 006	8 486
Övriga långfristiga fordringar		53 186	72 230	43 186
Summa anläggningstillgångar		2 342 831	1 517 537	2 041 196
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	5	54 374	181 126	46 384
Råvaror och förnödenheter		-	-	289
Kundfordringar		2 984	4 698	2 565
Aktuell skattefordran		208	224	-
Övriga fordringar	6	2 177	13 196	207 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 259	6 824	15 104
Likvida medel		64 001	154 565	42 048
Summa omsättningstillgångar		139 002	360 631	313 614
SUMMA TILLGÅNGAR		2 481 833	1 878 169	2 354 810

KONCERNENS BALANSRÄKNING (FORTS.)

Tkr	Not	30 juni		31 dec
		2024	2023	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		715	715	715
Reserver		-	16 039	16 039
Övrigt tillskjutet kapital		425 053	422 137	425 053
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		327 580	256 954	294 459
Summa eget kapital		753 348	695 845	736 266
Skulder				
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	1 197 700	424 688	568 315
Leasingskulder		4 580	18 272	6 631
Avsättningar		-	2 256	-
Uppskjuten skatteskuld		39 856	2 765	14 442
Summa långfristiga skulder		1 242 137	447 981	589 388
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	389 958	661 409	935 568
Leasingskulder		3 707	4 422	1 945
Leverantörsskulder		70 541	41 641	30 900
Aktuell skatteskuld		5 730	-	14 837
Övriga kortfristiga skulder		5 494	12 647	1 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 917	14 225	44 396
Summa kortfristiga skulder		486 348	734 343	1 029 156
Summa skulder		1 728 485	1 182 323	1 618 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 481 833	1 878 169	2 354 810

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktiekapital	Omräkningsreserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	715	16 039	422 137	324 136	763 027
Årets resultat	-	-	-	-67 182	-67 182
Summa totalresultat för perioden	-	-	-	-67 182	-67 182
Utgående balans per 30 juni 2023	715	16 039	422 137	256 954	695 845

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktiekapital	Omräkningsreserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	715	16 039	425 053	294 451	736 258
Årets resultat	-	-	-	17 089	17 089
Övrigt totalresultat för perioden	-	-16 039	-	16 039	-
Summa totalresultat för perioden	-	-16 039	-	33 129	17 089
Utgående balans per 30 juni 2024	715	-	425 053	327 580	753 348

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	April–juni		Januari–juni		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	34 490	-35 063	42 515	-64 323	-15 144
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
· Avskrivningar	1 717	3 006	3 474	5 368	10 351
· Avsättningar	-	118	-	149	31
· Kapitaliserad ränta	1 301	-	11 490	-	-
· Förvärv/försäljning dotterbolag	637	-	637	-5 745	-9 909
· Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-48 688	-	-92 953	5 491	-277 666
Betald inkomstskatt	-9 366	-366	-9 569	-879	-
	-19 909	-32 305	-44 406	-59 939	-292 336
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning/minskning av projektfastigheter	-9 205	-5 407	-12 702	-48 674	-110 685
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-169	6 253	204 474	-3 149	1 930
Ökning/minskning av rörelseskulder	915	13 219	10 091	20 567	46 260
Summa förändring av rörelsekapital	-8 459	14 065	201 864	-31 256	-62 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 368	-18 240	157 458	-91 195	-354 832
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-104 047	-103 032	-204 862	-240 245	-305 022
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-	-	-	-13 288
Ökning/minskning långfristiga finansiella placeringar	-	-	-	-	29 045
Netto likviditetspåverkan försäljning av andelar i dotterföretag	-	-	-	-	2 026
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 047	-103 032	-204 862	-240 245	-287 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	545 960	236 609	626 986	226 351	452 944
Amortering av skulder	-445 574	2 813	-554 700	5 625	-11 652
Amortering av leasingkulder	-1 465	-1 183	-2 930	-1 183	-15 301
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	-	-	2 916
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	98 921	238 238	69 356	230 793	428 907
Periodens kassaflöde	-33 494	116 967	21 951	-100 647	-213 165
Likvida medel vid periodens början	97 495	37 598	42 048	255 212	255 212
Likvida medel vid periodens slut	64 001	154 565	64 001	154 565	42 048

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	April-juni		Januari-juni		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning	-	139	-	300	430
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-1 407	-1 570	-3 554	-3 609	-4 415
Personalkostnader	-942	-1 135	-2 323	-2 311	-3 912
Rörelseresultat	-2 349	-2 566	-5 877	-5 620	-7 897
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-782	-	-782	-	-214 721
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-1	1 154	-	1 154	3 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 565	-13 129	-40 348	-24 830	-52 142
Summa finansiella poster	-20 348	-11 975	-41 130	-23 676	-263 266
Resultat efter finansiella poster	-22 697	-14 541	-47 006	-29 296	-271 163
Periodens resultat	-22 697	-14 541	-47 006	-29 296	-271 163

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 juni		31 dec
		2024	2023	2023
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		111 388	129 926	111 388
Summa anläggningstillgångar		111 388	129 926	111 388
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		528 576	650 456	422 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 514	285	11 511
Övriga fordringar	6	69	43	202 923
Kassa och bank		156	2 108	10 781
Summa omsättningstillgångar		538 315	652 891	647 340
SUMMA TILLGÅNGAR		649 702	782 818	758 728
Tkr	Not	30 juni		31 dec
		2024	2023	2023
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		715	715	715
Summa eget kapital		715	715	715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		-242 423	28 740	28 740
Överkursfond		424 990	422 137	424 990
Årets resultat		-47 006	-29 296	-271 163
Summa fritt eget kapital		135 561	421 580	182 567
Summa eget kapital		136 276	422 295	183 282
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	511 851	-	509 250
Summa långfristiga skulder		511 851	-	509 250
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	-	356 260	63 737
Leverantörsskulder		-	666	377
Skatteskulder		118	168	267
Övriga skulder		-	162	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 457	3 267	1 816
Summa kortfristiga skulder		1 576	360 523	66 196
Summa skulder		513 427	360 523	575 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		649 702	782 818	758 728

NOTER

Alla belopp i rapporten anges i tusental kronor ("tkr") om inte annat anges. Avrundningsfel kan förekomma i tabeller som summerar flera belopp. Med kvartal avses delårsbokslutets senaste kvartal. Med period avses delårsbokslutets samtliga kvartal ackumulerade.

Not 1 – Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplýsningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde

Värdering av fastigheter sker vid varje kvartalsslut. Vid minst ett tillfälle per år utförs värderingen av en oberoende värderare. För de kvartal som värderingen genomförs internt, förs en dialog med en oberoende fastighetsvärderare. Klassificering sker i enlighet med kraven i IFRS 13 och förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen av förvaltningsfastigheter kan innehålla verkligt värde för byggrätter/framtida byggrätter.

En extern värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har gjorts per 2023-12-31.

Projektfastigheter

Vinster för projektfastigheter redovisas när de avyttrats och tillträtts.

Värdering av finansiella instrument

Redovisat värde på fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, räntebärande skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Uppskattningar och bedömningar

Under perioden har det inte skett några förändringar i uppskattningar eller bedömningar. För ytterligare information, se not 4 i årsredovisningen för 2023.

Not 2 – Uppdelning av intäkter

Intäktsfördelning	April–juni		Januari–juni		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Hysesintäkter	18 050	8 608	34 707	16 571	35 527
Uthyrning byggnadsmaterial	-	3 889	-	7 080	15 665
Övrigt	900	6 216	1 954	8 419	13 285
Total nettoomsättning	18 950	18 714	36 661	32 069	64 477

Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

Fördelning entreprenadkostnader	April–juni		Januari–juni		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	85 366	110 131	169 326	160 668	401 165
Entreprenadkostnader projektfastigheter	6 069	3 701	7 013	14 128	26 557
Summa entreprenadkostnader	91 435	113 831	176 340	174 796	427 722

Not 4 – 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.

	30 juni		31 dec
	2024	2023	2023
Ingående balans per 1 januari	1 974 050	1 212 416	1 212 416
Inköp	199 667	169 212	313 859
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	92 953	-5 491	277 666
Omklassificering från projektfastigheter	-	26 356	170 109
Utgående balans	2 266 670	1 402 493	1 974 050

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	30 juni		31 dec
	2024	2023	2023
Orealiserade värdeförändringar	92 953	-5 491	277 666
Summa	92 953	-5 491	277 666

Not 5 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	30 juni		31 dec
	2024	2023	2023
Ingående balans per 1 januari	46 384	106 096	106 096
Inköp	7 990	101 361	110 397
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	-26 331	-170 109
Utgående balans	54 374	181 126	46 384

Not 6 – Övriga fordringar

Posten övriga fordringar består till största del av innehav på ett escrowkonto för den del av obligationen som Titania ännu inte erhållit på bokslutsdagen.

203 mkr har förts över till ett vanligt bankkonto 15 januari 2024.

Not 7 – Upplåning

	30 juni		31 dec
	2024	2023	2023
Långfristig			
Obligation	511 851	-	509 250
Skuld kreditinstitut	685 849	424 688	59 065
Summa	1 197 700	424 688	568 315

	30 juni		31 dec
	2024	2023	2023
Kortfristig			
Obligation	-	356 260	63 737
Skuld kreditinstitut	389 958	305 149	871 831
Övriga räntebärande skulder	-	-	-
Summa	389 958	661 409	935 568

Kortfristig skuld är beräknat som den del av lån som förfaller till betalning inom 1 år.

Obligationen om 525 mkr nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationens löptid.

Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm, med en löptid på 3 år.

Not 8 – Transaktioner med närstående

Koncernen står under bestämmande inflytande under Einar Janson Invest AB. Närstående parter är dotterföretagen, moderbolaget samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Det förekommer transaktioner i form av lån, lokalhyra och förvaltningsavgifter mellan bolagen inom koncernen. Under perioden har inga arvoden betalats ut till närstående.

Not 9 – Rörelsesegment

Titantias finansiella rapportering sker i två segment, vilka består av Färdiga projekt samt Pågående projekt & övrigt. Färdiga projekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt avser funktionerna affärsutveckling, pågående projekt och produktion.

Segmentsrapportering

RESULTATRÄKNING

Tkr	April-juni 2024			Januari-juni 2024		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	18 050	900	18 950	34 707	1 954	36 661
Övriga rörelseintäkter	32	39	71	184	583	768
Summa	18 082	939	19 021	34 891	2 537	37 428
Entreprenadkostnader	-	-91 435	-91 435	-	-176 340	-176 340
Fastighetskostnader	-1 083	-	-1 083	-6 217	-	-6 217
Övriga externa kostnader	-269	-5 887	-6 156	-999	-12 396	-13 395
Personalkostnader	-	-3 793	-3 793	-	-9 021	-9 021
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	958	-2 675	-1 717	1 916	-5 390	-3 474
Aktiverat arbete för egen räkning	-	103 359	103 359	-	189 533	189 533
Rörelseresultat före värdeförändringar	17 687	508	18 196	29 591	-11 077	18 515
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	19 000	29 688	48 688	19 000	73 953	92 953
Rörelseresultat efter värdeförändringar	36 687	30 196	66 884	48 591	62 877	111 468
Finansiella intäkter	259	4	263	258	12	270
Finansiella kostnader	-12 142	-20 516	-32 657	-27 808	-41 415	-69 223
Finansnetto	-11 883	-20 511	-32 394	-27 550	-41 403	-68 952
Resultat före skatt	24 804	9 685	34 490	21 041	21 474	42 515

Tkr	April-juni 2023			Januari-juni 2023		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	8 608	10 106	18 714	16 571	15 499	32 069
Övriga rörelseintäkter	730	227	957	733	636	1 369
Summa	9 338	10 333	19 671	17 304	16 135	33 438
Entreprenadkostnader	-	-113 831	-113 831	-	-174 796	-174 796
Fastighetskostnader	-1 818	-	-1 818	-3 106	-	-3 106
Övriga externa kostnader	-173	-15 866	-16 039	-247	-26 988	-27 235
Personalkostnader	-	-9 675	-9 675	-	-16 429	-16 429
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-3 006	-3 006	-	-5 368	-5 368
Aktiverat arbete för egen räkning	-93	116 045	115 951	-	174 290	174 290
Rörelseresultat före värdeförändringar	7 254	-16 001	-8 747	13 950	-33 156	-19 206
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-5 491	-5 491
Rörelseresultat efter värdeförändringar	7 254	-16 001	-8 747	13 950	-38 647	-24 697
Finansiella intäkter	5	2 016	2 020	8	2 029	2 037
Finansiella kostnader	-10 520	-17 816	-28 336	-10 520	-31 143	-41 663
Finansnetto	-10 515	-15 799	-26 316	-10 512	-29 114	-39 626
Resultat före skatt	-3 261	-31 802	-35 063	3 439	-67 761	-64 323

BALANSRÄKNING

Tkr	30 juni 2024			30 juni 2023		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	1 537 000	805 831	2 342 831	728 700	788 837	1 517 537
Summa omsättningstillgångar	26 264	112 738	139 002	97 719	262 912	360 631
Summa tillgångar	1 563 264	918 569	2 481 833	826 419	1 051 750	1 878 169
SKULDER						
Summa långfristiga skulder	685 849	556 288	1 242 137	434 430	13 550	447 981
Summa kortfristiga skulder	389 958	96 390	486 348	15 106	719 237	734 343
SUMMA SKULDER	1 075 808	652 677	1 728 485	449 536	732 787	1 182 323

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt 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 15 augusti 2024

Titania Holding AB [publ] org. nr 556887-4274

Knut Pousette
Styrelseordförande

Einar Janson
VD och styrelseledamot

Gunilla Öhman
Styrelseledamot

Denna information är insiderinformation som Titania Holding AB [publ] är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 augusti 2024 kl. 08:00 CEST på www.titania.se, där samtliga av Titanias finansiella rapporter kommer att finnas tillgängliga efter offentliggörande.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2024	14 november 2024
Bokslutskommuniké januari–december 2024	20 februari 2025
Årsredovisning januari–december 2024	10 april 2025

Kontaktinformation

Titania Holding AB [publ]

Telefon: 08-668 44 44

Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm

Einar Janson, VD och grundare

Mail: einar@titania.se

Anders Söderlund, CFO och Head of IR

Mail: anders.soderlund@titania.se

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

AVSTÄMNING NYCKELTAL

Titania presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

Tkr	April-juni		Januari-juni		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Resultat per aktie före och efter utspädning*, kr	0,29	-0,53	0,24	-0,94	-0,42
Årets/periodens resultat efter skatt	21 087 574	-37 638 625	17 089 496	-67 181 821	-29 676 978
Genomsnittligt antal aktier	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Antal stamaktier**	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
* Mått definieras i IFRS					
** I december 2021 bör noterades bolaget och ökade antalet aktier till 71 500 000. Under 2021 tecknade Titantias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 1 159 985 stycken. Under 2023 tecknade Titantias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 3 400 000 stycken. Se Övriga upplysningar för detaljer.					
Driftnetto, tkr	16 968	6 790	28 490	13 464	26 351
Hysesintäkter	18 050	8 608	34 707	16 571	35 527
Driftkostnader	-1 083	-1 818	-6 217	-3 106	-9 176
Avkastning på eget kapital, %	2,8	-5,3	2,3	-9,2	-4,0
Resultat	21 088	-37 639	17 089	-67 182	-29 677
IB eget kapital	732 268	733 484	736 266	763 027	763 027
UB eget kapital	753 348	695 845	753 348	695 845	736 266
Genomsnittligt eget kapital	742 808	714 664	744 807	729 436	749 647
Soliditet, %	30,4	37,0	30,4	37,0	31,3
Eget kapital	753 348	695 845	753 348	695 845	736 266
Balansomslutning	2 481 833	1 878 169	2 481 833	1 878 169	2 354 810
Belåningsgrad, %	61,4	49,6	61,4	49,6	62,1
Räntebärande skulder	1 587 659	1 086 097	1 587 659	1 086 097	1 503 882
Likviditet	64 001	154 565	64 001	154 565	42 048
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	1 523 658	931 532	1 523 658	931 532	1 461 835
Balansomslutning	2 481 833	1 878 169	2 481 833	1 878 169	2 354 810
Räntetäckningsgrad, ggr*	neg	neg	neg	neg	neg
Rörelseresultat före värdeförändringar	18 196	-8 747	18 515	-19 206	-196 994
Finansnetto	-32 394	-26 316	-68 952	-39 626	-95 814
*Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp					
Substansvärde per stamaktie, kr	11,09	9,77	11,09	9,77	10,50
Tillgångar	2 481 833 202	1 878 168 579	2 481 833 202	1 878 168 579	2 354 809 896
Skulder	1 728 485 032	1 182 323 499	1 728 485 032	1 182 323 499	1 618 543 567
Uppskjuten skatteskuld	39 856 347	2 764 705	39 856 347	2 764 705	14 441 937
Antal aktier:	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	793 204 517	698 609 784	793 204 517	698 609 784	750 708 266

DEFINITIONER

DEFINITIONER ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, %

Årets/periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital vid periodens ingång och utgång.

Syfte: Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent.

Balansomslutning

Eget kapital och skulder.

Syfte: Balansomslutning visar storleken på bolagets rapport över finansiell ställning.

Belåningsgrad, %

Kort- och långfristiga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till balansomslutning vid rapporteringsperiodens slut. Kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder exkluderar leasingkulder enligt IFRS 16. Räntebärande skulder består av kort- och långfristiga räntebärande skulder.

Syfte: Belåningsgrad är ett mått på bolagets kapitalstruktur. Belåningsgraden är ett viktigt mått på företagens finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare.

Driftnetto

Hysesintäkter reducerat med driftkostnader, såsom kostnader för värme, VA, el, fastighetsskötsel samt löpande och planerat underhåll.

Syfte: Driftnetto används för att visa bolagets överskott från fastighetsförvaltningen.

Resultat per aktie före och efter utspädning, kr

Årets/periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden.

Syfte: Nyckeltalet visar utvecklingen av årets/periodens resultat med hänsyn till utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat före värdeförändringar i förhållande till finansnetto.

Syfte: Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet, %

Summa eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Syfte: Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som finansieras av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

Substansvärde per stamaktie

Summa eget kapital vid periodens utgång med återläggning av uppskjuten skatteskuld dividerat med antalet stamaktier.

Syfte: Substansvärde per stamaktie används som nyckeltal för att ge intressenter information om Titanias substansvärde per stamaktie.

Årets/periodens resultat före skatt

Resultat före skatt.

Syfte: Årets/periodens resultat används som ett mått på bolagets lönsamhet.

ÖVRIGA DEFINITIONER

BTA

BTA är en förkortning för bruttoarea. Bruttoarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad ut till och med yttervägg.

Ljus BTA

Ljus BTA är den gängse area-angivelsen för byggrätter och betyder att BTA i mörka utrymmen som t ex garageplan inte har räknats in.

BOA

Med BOA menas bostadsarea vilket avser byggnadens area för bostäder.

BRA

Med BRA menas bruksarea som är alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.

LOA

Med LOA menas lokalarea som är bruksarea (BRA) som har annat ändamål än boende. Exempel på lokalarea är butiks- och restauranglokaler.

Räntetak

Räntetak är en garanti för räntekostnaden på en del av bolagets räntebärande bankkulder. Taket innebär att även om marknadsräntan går upp så betalar Titania aldrig mer än den fastställda räntan.

