

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-SEPTEMBER
2022

 **TITANIA**



Delårsrapport januari-september 2022

Kvartalet juli-september 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 155 634 tkr [13 430] varav omsättning från försäljningen av fastigheten i Malibu, USA uppgick till 143 538 tkr [-]
- Hyresintäkterna var 7 997 tkr [7 020]
- Driftnetto blev 5 715 tkr [4 845]
- Resultat före skatt uppgick till -52 213 tkr [64 480]
- Periodens resultat uppgick till -35 068 tkr [46 940]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var -0,49 kr [0,94]

Perioden januari-september 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 194 868 tkr [53 610] varav omsättning från försäljningen av fastigheten i Malibu, USA uppgick till 143 538 tkr [-]
- Hyresintäkterna var 22 413 tkr [21 078]
- Driftnetto blev 17 223 tkr [15 986]
- Resultat före skatt uppgick till -36 145 tkr [97 788]
- Periodens resultat uppgick till -26 305 tkr [67 316]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var -0,37 kr [1,35]
- Antal förvaldade lägenheter uppgick vid periodens slut till 266 [246]

”Det vi gör är egentligen rätt enkelt, vi utvecklar byggrätter och bostäder där det redan finns en kombination av köpkraft och underutbud. Efter att vi valt projekt använder vi vårt kunnande inom projektstyrning och kostnadskontroll för att producera så billigt som möjligt under den givna projekttiden.”

Einar Janson, VD och grundare



Nyckeltal	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning, tkr	155 634	13 430	194 868	53 610	173 363
Driftnetto, tkr	5 715	4 845	17 223	15 986	23 094
Resultat före skatt, tkr	-52 213	64 480	-36 145	97 788	147 211
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,49	0,94	-0,37	1,35	2,03
Balansomslutning, tkr	1 789 998	1 407 761	1 789 998	1 407 761	1 750 304
Avkastning på eget kapital, %	-4,0	11,9	-3,0	17,6	16,9
Soliditet, %	48,1	29,8	48,1	29,8	50,3
Belåningsgrad, %	26,3	55,2	26,3	55,2	24,9
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	12,63	9,17	12,63	9,17	13,03

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2022

Efter periodens utgång

- Titania mottog två stora internationella priser på European Property Awards. Ett pris för "Hållbar bostadsutveckling" och ett pris inom kategorin "Bostadsutveckling 20+ lägenheter".

Tredje kvartalet

- Titania sålde via dotterbolag företagets fastighet i Malibu i USA för 14,1 miljoner USD motsvarande drygt 143 miljoner SEK med snittvalutakurs på 10,16 SEK per USD per 25 juli 2022. Titanias kostnader för projektet, före mäklararvoden och lokala skatter, var cirka 80 miljoner SEK.
- Wojciech Wondell som har arbetat i Titania-koncernen under 14 år utsågs till COO.

Andra kvartalet

- Titania erhöll, efter godkännande från innehavarna av Titanias obligation, utbetalning av den likvid som tidigare fanns låst på ett pantsatt bankkonto. Titania har tack vare detta stärkt sin kassa med 136 mkr.
- Titania vann en markanvisning med laga kraft-vunnen detaljplan i Sigtuna kommun om drygt 7 000 kvm ljus BTA. Markanvisningsområdet ligger invid Mårsta centrum och pendeltågsstationen. Projektet består av cirka 91 lägenheter i varierande storlekar och ett parkeringsgarage.
- Titania tillträdde den andra och sista delen av projektet Täby Boulevard som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage. Produktion av bostäderna pågår.
- Titania tecknade avtal om förvärv av fastigheten Vallentuna Prästgård 1:174 som ligger i Vallentuna centrum, cirka 100 meter från Roslagsbanans station. På fastigheten uppförs för närvarande en byggnad som kommer bestå av 1 269 kvm BOA smålägenheter samt garage i bottenplan.

- Titania driver tillsammans med Vallentuna kommun en detaljplan invid Vallentuna centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 60 hyreslägenheter i flerbostadshus. Vallentuna kommunstyrelsens plan- och miljöutskott beslutade den 3 maj att sända ut detaljplanen på granskning vilket kan möjliggöra ett slutligt antagande inom 2022.
- Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun antog detaljplanen för Titanias projekt i Prästviken.
- Titanias projekt i Husby omfattande 200 bostäder gick ut på samråd.
- Titanias projekt i Högsåtra, Lidingö gick ut på samråd.

Första kvartalet

- Titania tillträdde första delen av projektet Täby Boulevard samt erhöll bygglov och byggstartade projektet som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage.
- Titania utsåg Lago Kapital som likviditetssgarant. Syftet med likviditetssgarantin är att förbättra likviditeten i aktien och minska skillnaden mellan köp- och säljkurs under pågående handel.



EN SPÄNNANDE TID DÄR VI SER STORA MÖJLIGHETER

Årets tredje kvartal har inneburit fortsatt högre inflation och fortsatta rånthöjningar. Det råder oro för i vilken utsträckning fastighetsbolag framöver kommer att kunna parera ökade kostnader för drift och räntor med höjda hyror. Allmänna rånthöjningar kommer dessutom, allt annat lika, att påverka avkastningskraven som ligger till grund för värderingen av fastigheten. Sjunker värden på fastighetstillgångar så sjunker också bolagens utrymme för finansiering. Som konsekvens av detta har aktier i fastighetsbolag rasat i värde. För företag vars fastigheter utgörs av bostäder och som även sysslar med bostadsutveckling är osäkerheten om möjligt ännu större. Detta eftersom förutsättningarna att höja hyror genom kontraktindexeringar inte finns på samma sätt. Man har också sett stora produktionskostnadsökningar som följd av tillgång på råvaror och leveranskostnadsökningar bland annat på grund av kriget i Ukraina. En mängd bolag har lagt projekt på is med hänvisning till osäkra framtidsutsikter och antalet byggstartar har minskat drastiskt. Även om relativt få avslut har gjorts så är det tydligt att efterfrågan på både byggrätter och hyresbostäder är svagare nu än för ett år sedan.

Fastighetsvärderingar idag

Som konsekvens av det förändrade läget och i syfte att transparent och kontinuerligt redovisa värdet på koncernens tillgångar har Titania i denna kvartalsrapport bland annat sänkt värderingen på övervärdet i företagets byggrätter med i snitt 15%. Värderingarna kommer från externa värderare [Novier]. Effekten av sänkningen dämpas av att köpeavtalen har en indexering som har reglerat ner slutlig förvärvssumma baserat på mäklarindex som har fallit.

Finns det bärighet i bostadsutveckling idag?

Mot bakgrund av oron och osäkerheten på marknaden: finns det idag ens anledning att tro på en framtida lönsam tillväxt – även i ett litet kortare perspektiv – för företag som äger bostäder och även tar risk med utveckling av nya bostäder? Svaret från mig är ja, med brasklappen att det framöver kommer att handla mer om att välja rätt bolag än under de gångna åren. Hur utvärderar man vilka det är?

Hyresutveckling på bostäder

Att hyresbostadskontrakt, till skillnad från hyreskontrakt med kommersiella parter, inte har med kontraktsklausuler om höjning av hyra baserad på KPI-index är inte detsamma som att hyresfastighetsägare historiskt inte har fått kompensation för inflation. Historiken visar att dessa bolag snarare får mer än full kompensation men att det sker mer utspritt över tid. Vad man bör beakta, med den förutsättningen, är snarare förmågan hos hyresgästen att klara en hyreshöjning och där kommer det geografiska läget på bostadsprojekt att få större betydelse. I storstadsområden där köpkraft finns och den reglerade marknaden har medfört att man ännu inte uppnått verklig marknadshyra finns fortfarande långa kötider för att få hyresbostäder. I dessa lägen är det sannolikt att efterfrågan kommer att finnas kvar även med höjda hyror. Titanias projekt är av detta skäl fokuserade på Stockholmsregionen.

Minimering av riskfaktorer i fastighetsutveckling

En fastighetsutvecklare tar många risker vad gäller den direkta lönsamheten i projekt – i betydelsen den totala produktionskostnaden relativt värdet i färdigbyggda projektet. Men de verkligt avgörande riskerna handlar ändå om likviditetshantering. Svängningarna inom utvecklingstunga

bolag där projekt i tidiga skeden är svåra att belåna är större än i bolag som har tyngdpunkt på förvaltningsfastigheter. Att ha eller inte ha likvida medel vid rätt läge i projekten kan innebära skillnaden mellan att förvärva fina projekt till låga ingångsvärden och att gå i konkurs eller bli uppköpt för att man inte kan fullfölja avtal. En viktig del i detta är förutsättningen för markförvärv som utgör en allt större del av den totala projektkostnaden, speciellt i storstäderna. Man skall därför titta noga på vilka avtal och förpliktelser som utvecklingstunga bolag egentligen har. Titania har alltid fokuserat på att ha större delen av optionsavtalen och utvecklingen av detaljplanerna direkt med kommuner som part och en mindre del genom förvärv från privata aktörer. Fördelen med kommunala avtal är flera. I kommunala avtal är markförvärvspriset oftast indexerat och en nedgång på bostadsmarknaden ger ett lägre pris vid tillträde av marken. I kommunala avtal godtas dessutom ofta sekventiella tillträden vilket innebär att man bara behöver tillträda och ligga ute med pengar för den del man börjar bygga vid byggstart av större exploateringsområden. Utöver det här finns också en mjuk parameter som kanske inte alltid är formaliserad. När en exploatör arbetar med en kommun finns ett gemensamt intresse i att arbeta långsiktigt tillsammans som ligger utanför det rent kommersiella intresset i att sälja mark. Är marknadsförutsättningarna dåliga vid tidpunkten då tillträde och byggstart bör ske finns det ofta en samsyn i att man, i rimlig utsträckning, kan avvakta tills förutsättningarna är bättre.

Orsakerna till att projekt inte går ihop ekonomiskt vid en viss tidpunkt kan hänga ihop med att projektet är låst till vissa speciella parametrar. Det kan vara beroende av olika typer av bidrag, till exempel investeringsbidrag. Det kan också vara beroende av att upplåtas på visst sätt, till exempel kanske det bara är lönsamt som bostadsrätter när marknaden är rätt men inte hyresrätter. Det kan vara beroende av att byggas i visst material, till exempel antingen trä eller betong. Alla projekt som har dessa låsningar är sårbara. Investeringsbidrag kan dras in, bostadsrätter drabbas av amorteringskrav, trävarupriser kan gå upp. Titania har alltid fokuserat på arbetssätt och val av projekt som ger så få låsningar som möjligt. Vi har aldrig sökt projekt där bidrag är en förutsättning för genomförande utan alla våra projekt ligger i lägen där de går ihop ekonomiskt antingen som bostadsrätter eller som hyresrätter och vi bygger i alla typer av material.

Förutsättningarna för Titanias projekt

Faktorer ovan är det jag anser att man bör titta på när man bedömer bostadsutvecklingsbolag nu i oroliga tider. För att sammanfatta Titanias styrkor i detta så anser jag att vår projektportfölj innehåller befintliga och framtida hyresbostäder i lägen där förutsättningarna finns för god lönsamhet och framtida kassaflöden med hyror från ett fastighetsslag som, historiskt sett, utvecklats i linje med inflationen. Jag anser vidare att Titania med vårt fokus på flexibla kommunala kontrakt för markförvärv och genomförande kan styra tid för byggstarter vilket har minimerat risk för att betala för högt markpris eller behöva ligga ute med likviditet vid fel tid. Avslutningsvis anser jag att vi har en flexibilitet i möjligt genomförande och upplåtelseformer som inte gör projekt ogenomförbara när förutsättningar ändras.

Malibu och värdet av att fortsätta bygga när andra pausar

Det vi gör är egentligen rätt enkelt, vi utvecklar byggrätter och bostäder där det redan finns en kombination av köpkraft och underutbud. Efter att vi valt projekt använder vi vårt kunnande inom projektstyrning och kostnadskontroll för att producera så billigt som möjligt under den givna projekttiden. Med förutsättning att vi inte förvärvat marken för dyrt har det sedan, under de snart två decennier vi sysslat med att ta kalkylerade risker på detta sätt, alltid funnits en köpare eller hyresgäst på bra nivåer för den färdiga produkten.

Ett exempel på det senare är det projekt i Malibu, Kalifornien som Titania sålde under kvartalet, trots att det genomfördes under "fel" tid där pandemin gjorde att träpriserna i vissa lägen låg hundratals procent över normala priser och få andra byggde. Men när ingen annan bygger skapas ännu mer underutbud och som resultat av det kunde vi begära ett högt pris och projektvinsten hamnade till slut på drygt 60 procent och blev ett bra tillskott i kassan.

Vi är i ett bra läge med bra kassa och beviljade, men ej utnyttjade, byggnadskreditiv för pågående projekt. Vi tycker att det är en spännande tid där vi ser stora möjligheter och så länge vi får ihop lönsamhetskalkyler och finansiering med de förutsättningar vi prognosticerar för framtida hyror så kommer vi att fortsätta att dra igång nya projekt. Om fler företag pausar projekt blir utbudet mindre när väl våra projekt är klara vilket bara är en fördel.

Einar Janson, VD



1 272 090

TKR, FASTIGHETSVÄRDE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

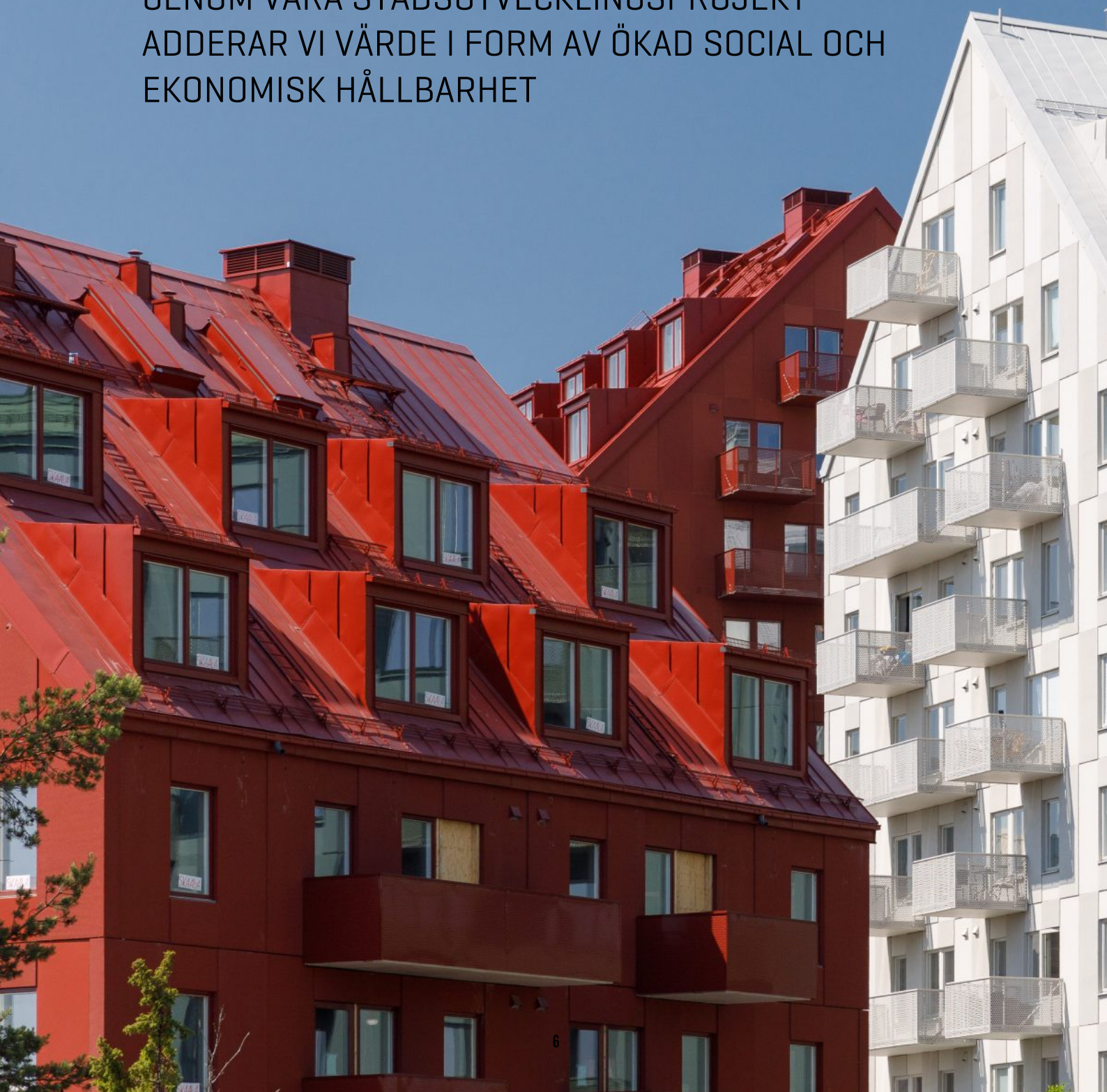
266

ANTAL BOSTÄDER

22 413

TKR, HYRESINTÄKTER
JAN-SEP 2022

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



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.



OPERATIVA MÅL

Produktion av bostäder

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

Framtagande av byggrätter

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

Andel bostäder under egen förvaltning

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

Fastighetsvärde

År 2027 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 8 miljarder SEK.

HÅLLBARHETSMÅL

Miljömåssigt hållbara material

Långsiktigt ska majoriteten av bolagets bostäder produceras med trästommar.

Miljöcertifiering

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

FINANSIELLA MÅL

Förvaltningsresultat

Bolagets förvaltningsresultat för 2027 ska uppgå till 200 miljoner SEK.

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

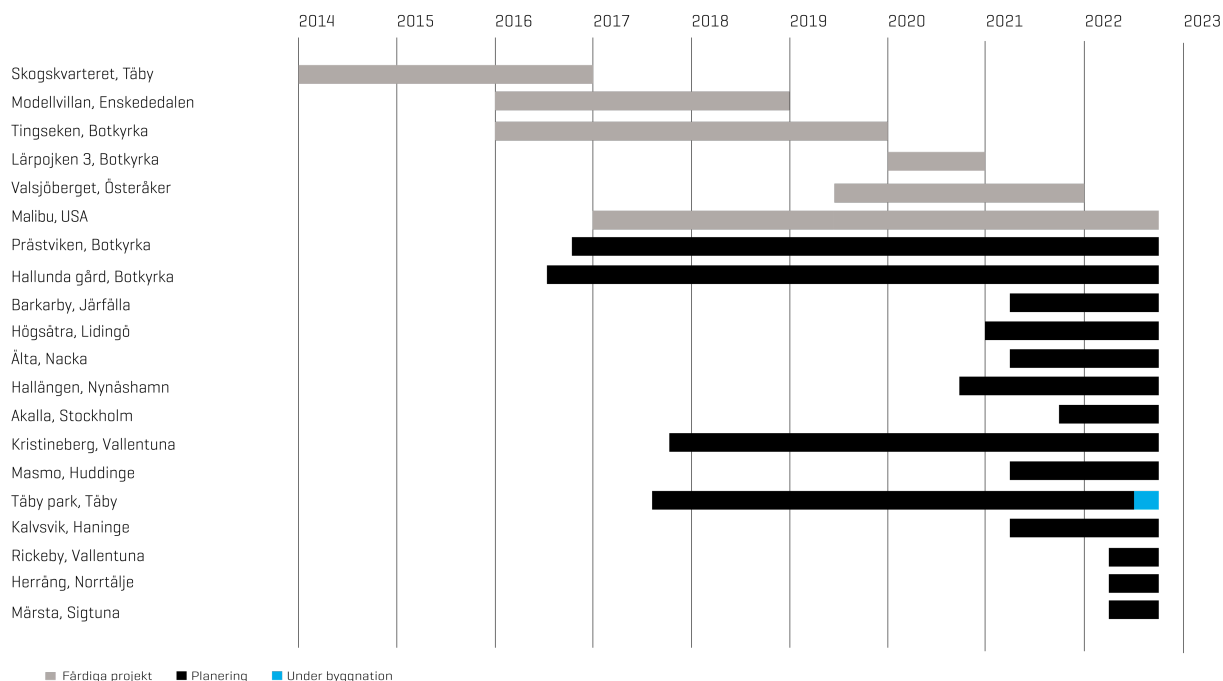
Våra fastigheter och utvecklingsprojekt finns i områden där markpriserna är lägre och där vi på riktigt kan bidra till stadsutvecklingen. Med en helhetssyn och nära samarbeten i allt från arkitekter och byggare till egen förvaltning tar vi oss an projekt där vi kan bryta en negativ utveckling i utsatta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

Fastigheter och utvecklingsprojekt

Fastighet/projekt	Status	Adress	Kommun	Beräknat färdigställande/ färdigställt	Antal bostäder	BOA/LOA
Tingseken	Färdigställt	Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Herrång	Förvärv	Herrångsvägen	Norrtälje	1953*	27	1 472
Prästviken	Kommande	Sankt Botvids väg	Botkyrka	2023-2027	701	39 392
Hallunda gård	Kommande	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2024-2027	718	47 290
Barkarby	Kommande	Barkabyfältet	Järfälla	2025	406	18 400
Högsåtra	Kommande	Högsåtravägen	Lidingö	2024	-	5 000
Ålta	Kommande	Ålta	Nacka	2026	178	7 298
Hallängen	Kommande	Nyblevägen	Nynäshamn	2027	270	9 375
Akalla	Kommande	Hanstavägen	Stockholm	2025	200	8 200
Kristineberg	Kommande	Arningevägen	Vallentuna	2026	117	14 436
Masmo	Kommande	Varvsvägen	Huddinge	2026-2027	400	28 150
Täby park	Pågående	Galoppfältet	Täby	2023	226	9 182
Kalvsvik	Kommande	Haninge	Haninge	2027	100	6 300
Vallentuna Prästgård	Kommande	Vallentuna centrum	Vallentuna	2023	27	1 269
Rickeby	Kommande	Mörbyvägen	Vallentuna	2024-2025	60	2 300
Herrång	Kommande	Herrångsvägen	Norrtälje	2026	15	1 500
Mårsta	Kommande	Centrala Mårsta	Sigtuna	2024-2025	91	5 436
Total					3 782	215 289

*Projektfastighetsdel redovisas på annan rad.

Projektportfölj



Kommentar till koncernens resultaträkning

Kvartalet juli–september 2022

Titantias fastighetsbestånd var vid kvartalets utgång fortsatt fullt uthyrt utan några vakanser. Antalet bostäder under förvaltning uppgick till 266 st [246].

Omsättningen uppgick till 155 634 tkr [13 430]. Ökningen är hänförlig till försäljningen av fastigheten i Malibu, USA.

Hysesintäkterna uppgick till 7 997 tkr [7 020] och uppvisar ökningarna vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd.

Driftnettot summerades till 5 715 tkr [4 845] vilket är en förbättring.

Rörelseresultat före värdeförändringar var 49 959 tkr [-10 424] och har förbättrats tack vare försäljningen av koncernens fastighet i USA. Försäljningen har även stärkt kassan.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -86 510 tkr [80 264]. Värdeförändringarna är realiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär. De realiserade värdeförändringarna kommer att fluktuera över tid. Minskningen beror på att Titantias byggrätter i snitt har minskat 15 procent i värde.

Finansnettot uppgick till -15 661 tkr [6 221]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna är att vi under 2022 tagit avskrivningar för kringkostnader tillhörande obligationen, utökat ett förvaltningslån, räntan har höjts samt att Titania har investerat i ett räntetak för att minska kreditrisken.

Resultat efter skatt uppgick till -35 068 tkr [46 940]. Det negativa resultatet beror främst på realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter där även byggrätter samt pågående projekt avsedda för långsiktig förvaltning ingår.

Värderingen av fastigheterna baseras på externa värderingar.

Perioden januari–september 2022

Titantias fastighetsbestånd var vid periodens utgång fortsatt fullt uthyrt utan några vakanser. Antalet bostäder under förvaltning uppgick till 266 st [246].

Omsättningen uppgick till 194 868 tkr [53 610]. Ökningen är hänförlig till försäljningen av fastigheten i Malibu, USA.

Hysesintäkterna uppgick till 22 413 tkr [21 078] och uppvisar ökningarna vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd.

Driftnettot summerades till 17 223 tkr [15 986] vilket är en förbättring.

Rörelseresultat före värdeförändringar var 38 181 tkr [-21 525] och har förbättrats tack vare försäljningen av koncernens fastighet i USA. Försäljningen har även stärkt kassan.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -33 591 tkr [135 264]. Värdeförändringarna är realiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär. De realiserade värdeförändringarna kommer att fluktuera över tid. Minskningen beror på att Titantias byggrätter i snitt har minskat 15 procent i värde.

Finansnettot uppgick till -40 735 tkr [-27 857]. Orsaken till ökade finansieringskostnader är att vi under 2022 tagit avskrivningar för kringkostnader tillhörande obligationen, utökat ett förvaltningslån, räntan har höjts samt att Titania har investerat i ett räntetak för att minska kreditrisken.

Resultat efter skatt uppgick till -26 305 tkr [67 316]. Det negativa resultatet beror främst på realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter där även byggrätter samt pågående projekt avsedda för långsiktig förvaltning ingår.

Värderingen av fastigheterna baseras på externa värderingar.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Omvärldsfaktorer

Coronapandemin har inte inneburit någon väsentlig ekonomiskt negativ effekt på koncernen som helhet. Inte heller kriget i Ukraina har haft någon effekt på vår affär, men Titania följer noggrant utvecklingen.

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.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

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

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
Total	1 159 985	1 159 985			

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	Jul-sep		Jan-sep		Helår
		2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning	2	155 634	13 430	194 868	53 610	173 363
Övriga rörelseintäkter		134	524	703	938	1 099
Summa		155 768	13 955	195 570	54 548	174 461
Entreprenadkostnader	3	-108 701	-7 002	-169 472	-102 437 ¹	-202 275
Fastighetskostnader		-1 864	-3 524	-4 391	-3 970 ¹	-5 244
Övriga externa kostnader		-16 455	-17 835	-37 621	-44 007 ¹	-58 800
Personalkostnader		-1 924	-3 178	-13 388	-12 392	-22 509
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-930	-2 822	-5 701	-9 382	-12 208
Aktiverat arbete för egen räkning		24 066	9 982	73 184	96 115	105 904
Rörelseresultat före värdeförändringar		49 959	-10 424	38 181	-21 525	-20 671
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-	860	-	11 909	11 909
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-86 510	80 264	-33 591	135 264	197 956
Rörelseresultat efter värdeförändringar		-36 551	70 700	4 590	125 648	189 194
Finansiella intäkter		7	18	25	3 914	43
Finansiella kostnader		-15 669	-6 239	-40 760	-31 773	-42 026
Finansnetto		-15 661	-6 221	-40 735	-27 859	-41 984
Resultat före skatt		-52 213	64 480	-36 145	97 788	147 211
Aktuell skatt		-	-	-	-37	-126
Uppskjuten skatt		17 145	-17 540	9 840	-30 435	-43 303
Periodens resultat		-35 068	46 940	-26 305	67 316	103 782
1. Omklassificering har skett av fastighetskostnader till entreprenadkostnader och övriga externa kostnader.						
Resultat per aktie, kr		-0,49	0,94	-0,37	1,35	2,03

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Periodens resultat	-35 068	46 940	-26 305	67 316	103 782
Övrigt totalresultat					
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat					
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-1 654	2 049	6 880	4 088	5 888
Övrigt totalresultat för perioden	-1 654	2 049	6 880	4 088	5 888
Summa totalresultat för perioden	-36 722	48 989	-19 426	71 405	109 670
Summa totalresultat för perioden hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-36 722	48 989	-19 426	71 405	109 670
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 sep		31 dec
		2022	2021	2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		808	1 120	1 037
Förvaltningsfastigheter	4	1 272 090	948 625	1 013 198
Inventarier		6 063	8 881	7 889
Nyttjanderättstillgångar		26 272	30 676	31 268
Övriga långfristiga fordringar		48 171	41 931	44 931
Summa anläggningstillgångar		1 353 403	1 031 232	1 098 322
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	5	61 517	169 333	96 493
Färdigställda bostäder		-	18 700	13 705
Råvaror och förnödenheter		-	202	56
Kundfordringar		359	3 784	6 739
Övriga fordringar	6	3 930	138 241	222 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 898	2 029	3 433
Likvida medel		366 891	44 240	308 826
Summa omsättningstillgångar		436 595	376 529	651 982
SUMMA TILLGÅNGAR		1 789 998	1 407 761	1 750 304

KONCERNENS BALANSRÄKNING, FORTS.

Tkr	Not	30 sep		31 dec
		2022	2021	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		715	500	715
Reserver		6 840	-1 840	-40
Övrigt tillskjutet kapital		422 137	-	422 137
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		430 517	420 347	456 822
Summa eget kapital		860 208	419 008	879 634
Skulder				
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	826 103	741 582	736 183
Leasingskulder		20 428	26 620	25 877
Avsättningar		1 936	1 936	1 936
Uppskjuten skatteskuld		42 719	39 416	52 255
Summa långfristiga skulder		891 187	809 554	816 251
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	11 250	79 567	9 228
Leasingskulder		6 537	4 586	6 114
Leverantörsskulder		13 608	11 722	21 873
Aktuell skatteskuld		210	309	269
Övriga kortfristiga skulder		790	71 264	2 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 209	11 752	14 076
Summa kortfristiga skulder		38 604	179 199	54 419
Summa skulder		929 790	988 753	870 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 789 998	1 407 761	1 750 304

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat efter värdeförändringar	-36 551	70 700	4 590	125 648	189 194
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
- Avskrivningar	930	2 822	5 701	9 382	12 909
- Avsättningar	-	-2 000	-	6 000	-
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	86 510	-80 263	33 591	-135 264	-197 956
- Ej realiserad valutaeffekt	-1 654	2 038	6 839	4 078	6 102
Erhållen ränta	7	18	25	30	43
Erlagd ränta	-15 669	-6 236	-40 760	-31 773	-42 026
Betald inkomstskatt	42	6 038	245	2 374	2 216
	33 616	-6 883	10 231	-19 525	-29 518
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning/minskning av projektfastigheter	74 451	-8 927	34 254	-94 039	-28 819
Ökning/minskning av rörelsefordringar	3 016	2 286	237 708	30 216	-45 848
Ökning/minskning av rörelseskulder	-3 167	643	-18 195	-34 149	-84 799
Summa förändring av rörelsekapital	74 301	-5 998	253 767	-97 972	-159 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107 916	-12 880	263 998	-117 497	-188 984
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella tillgångar	-28 840	3 410	-291 133	-22 805	-25 685
Investeringar i immateriella tillgångar	-	70	-	70	-
Ökning långfristiga finansiella placeringar	-	-5 766	-3 899	-5 766	-
Minskning långfristiga finansiella placeringar	-	-	658	-	-1 000
Försäljning av förvaltningsfastighet	-	-	-	98 936	98 936
Netto likviditetspåverkan försäljning av andelar i dotterföretag	-	-	-	-	166
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 840	-2 286	-294 374	70 435	72 416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	1 306	95 877	305 488	218 084
Amortering av skuld	-2 834	-	-7 435	-236 350	-236 350
Amortering av leasingskuld	-	-2 718	-	-5 775	-6 415
Nyemission	-	-	-	-	422 137
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 834	-1 412	88 442	63 363	397 457
Periodens kassaflöde	76 242	-16 578	58 065	16 302	280 889
Likvida medel vid periodens början	290 649	60 817	308 826	27 938	27 938
Likvida medel vid periodens slut	366 891	44 240	366 891	44 240	308 826

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Omräknings- reserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	715	-40	422 137	456 822	879 634
Periodens resultat	-	-	-	-26 305	-26 305
Övrigt totalresultat för perioden	-	6 880	-	-	6 880
Summa totalresultat för perioden	-	6 880	-	-26 305	-19 426
Utgående balans per 30 september 2022	715	6 840	422 137	430 517	860 208

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Omräknings- reserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	50	-5 928	-	353 490	347 612
Justering	-	-	-	-10	-10
Nyemission	450	-	-	-450	-
Periodens resultat	-	-	-	67 316	67 316
Övrigt totalresultat för perioden	-	4 088	-	-	4 088
Summa totalresultat för perioden	-	4 088	-	67 316	71 405
Utgående balans per 30 september 2021	500	-1 840	-	420 346	419 007

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning	565	1 122	1 696	5 610	7 074
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-2 165	-814	-7 766	-4 771	-28 042
Personalkostnader	-1 080	-589	-4 356	-2 740	-5 667
Avskrivning av materiella tillgångar	-	-	-	-	-13
Rörelseresultat	-2 679	-281	-10 426	-1 901	-26 648
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-15 468	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10 013	-10 988	-28 316	-23 541	-32 992
Summa finansiella poster	-10 013	-10 988	-43 783	-23 541	-32 992
Resultat efter finansiella poster	-12 692	-11 269	-54 210	-25 442	-59 640
Periodens resultat	-12 692	-11 269	-54 210	-25 442	-59 640

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 sep		31 dec
		2022	2021	2021
TILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar				
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		-	7	-
Anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		-	393	-
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		164 168	152 118	164 168
Summa anläggningstillgångar		164 168	152 518	164 168
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		690 840	380 949	432 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257	160	289
Övriga fordringar	6	-	136 006	137 154
Kassa och bank		86 911	2 408	272 204
Summa omsättningstillgångar		778 007	519 523	841 978
SUMMA TILLGÅNGAR		942 175	672 041	1 006 146
Tkr		30 sep		31 dec
		2022	2021	2021
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		715	500	715
Summa bundet eget kapital		715	500	715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		177 201	236 846	236 846
Periodens resultat		-54 210	-25 442	-59 640
Överkursfond		422 137	-	422 137
Summa fritt eget kapital		545 129	211 404	599 342
Summa eget kapital		545 844	211 904	600 057
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		393 000	388 333	389 500
Summa långfristiga skulder		393 000	388 333	389 500
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		415	583	13 179
Skulder till koncernföretag		231	-	-
Skatteskuld		120	-	26
Övriga skulder		216	70 215	779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 350	1 007	2 605
Summa kortfristiga skulder		3 332	71 804	16 589
Summa skulder		396 332	460 137	406 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		942 175	672 041	1 006 146

NOTER

Alla belopp i rapporten anges i tusental kronor ("tkr") om inte annat anges. Avrundningsfel kan förekomma i tabeller som summerar flera belopp.

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. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Värdering till verkligt värde fastigheter

Värdering av fastigheter sker vid varje kvartalsslut. Vid minst 2 kvartal 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.

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. Se not 4 i årsredovisningen för 2021.

Not 2 – Uppdelning av intäkter

Intäktsfördelning	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Hysesintäkter	7 997	7 020	22 413	21 078	28 036
Entreprenad	-	11	-	20	-
Försäljning bostadsrätter	-	-	12 800	12 939	119 682
Försäljning äganderätter	143 538	-	143 538	-	-
Uthyrning byggnadsmaterial	4 067	6 414	15 832	17 932	23 954
Övrigt	32	-15	285	1 641	1 691
Total nettoomsättning	155 634	13 430	194 868	53 610	173 363

Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

Fördelning entreprenadkostnader	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	14 129	3 023	36 940	37 672	101 274
Entreprenadkostnader projektfastigheter	7 113	3 979	31 367	59 500	82 861
Försäljning projektfastigheter [varulagerkostnad]	87 459	-	101 164	5 265	18 140
Summa entreprenadkostnader	108 701	7 002	169 472	102 437	202 275

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 sep		31 dec
	2022	2021	2021
Ingående balans per 1 januari	1 013 198	902 552	902 552
Inköp	292 483	22 457	35 061
Försäljning	-	-111 648	-111 648
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	-33 591	135 264	197 956
Omklassificering till projektfastigheter	-	-	-10 724
Utgående balans	1 272 090	948 625	1 013 198

	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			
Realiserade värdeförändringar	-	11 909	11 909
Orealiserade värdeförändringar	-33 591	135 264	197 956
Summa	-33 591	147 173	209 865

Not 5 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
Ingående balans per 1 januari	96 493	75 294	75 294
Inköp	34 752	94 039	99 045
Försäljning	-69 728	-	-88 571
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	-	10 724
Utgående balans	61 517	169 333	96 493

Not 6 – Övriga fordringar

Posten övriga fordringar bestod tidigare till största del av innehav på Escrowkonto (136 mkr) för den del av obligationen som Titania ännu inte erhållit. De 136 mkr fördes under det andra kvartalet 2021 över till bolagets bankkonto, varför fordran inte längre finns kvar.

Not 7 – Upplåning

	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
Långfristig			
Obligation	392 978	388 334	389 500
Skuld till kreditinstitut	433 125	353 248	346 684
Summa	826 103	741 582	736 183
Kortfristig			
Skuld till kreditinstitut	11 250	79 567	9 228
Övriga räntebärande skulder	-	-	-
Summa	11 250	79 567	9 228

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

Obligationen om 400 mkr netto redovisas 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 kvartalet har inga arvoden betalats ut till närstående.

Not 9 – Rörelsessegment

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. Övrigt-delen av segment "Pågående projekt & övrigt" redovisar följande räkenskaper: omsättning 15 832 tkr, periodens resultat -3 409 tkr samt tillgångar 693 tkr

Segmentsrapportering

RESULTATRÄKNING

Tkr	Jul-sep 2022			Jan-sep 2022		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	7 997	147 637	155 634	22 413	172 455	194 868
Övriga rörelseintäkter	10	124	134	20	683	703
Summa	8 007	147 761	155 768	22 432	173 138	195 570
Entreprenadkostnader	-	-108 701	-108 701	-	-169 472	-169 472
Fastighetskostnader	-1 864	-	-1 864	-4 391	-	-4 391
Övriga externa kostnader	-418	-16 037	-16 455	-798	-36 823	-37 621
Personalkostnader	-	-1 924	-1 924	-	-13 388	-13 388
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-930	-930	-	-5 701	-5 701
Aktiverat arbete för egen räkning	-	24 066	24 066	-	73 184	73 184
Rörelseresultat före värdeförändringar	5 725	44 234	49 959	17 243	20 939	38 181
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-86 510	-86 510	-	-33 591	-33 591
Rörelseresultat efter värdeförändringar	5 725	-42 276	-36 551	17 243	-12 653	4 590
Finansiella intäkter	-	7	7	-	25	25
Finansiella kostnader	-2 513	-13 155	-15 669	-8 789	-31 971	-40 760
Finansnetto	-2 513	-13 148	-15 661	-8 789	-31 946	-40 735
Resultat före skatt	3 212	-55 424	-52 213	8 453	-44 599	-36 145

Tkr	Jul-sep 2021			Jan-sep 2021		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	5 420	8 010	13 430	21 078	32 532	53 610
Övriga rörelseintäkter	75	450	524	144	794	938
Summa	5 495	8 460	13 955	21 222	33 326	54 548
Entreprenadkostnader	-	-7 002	-7 002	-	-102 437	-102 437
Fastighetskostnader	-1 246	-2 279	-3 524	-3 671	-299	-3 970
Övriga externa kostnader	-928	-16 907	-17 835	-1 421	-42 586	-44 007
Personalkostnader	-	-3 178	-3 178	-	-12 392	-12 392
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-2 822	-2 822	-	-9 382	-9 382
Aktiverat arbete för egen räkning	-	9 982	9 982	-	96 115	96 115
Rörelseresultat före värdeförändringar	3 322	-13 745	-10 424	16 131	-37 655	-21 525
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	860	860	-	11 909	11 909
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	55 000	25 264	80 264	55 000	80 264	135 264
Rörelseresultat efter värdeförändringar	58 322	12 379	70 700	71 131	54 518	125 648
Finansiella intäkter	-	18	18	-	3 914	3 914
Finansiella kostnader	-1 580	-4 658	-6 239	-4 741	-27 032	-31 773
Finansnetto	-1 580	-4 640	-6 221	-4 741	-23 118	-27 859
Resultat före skatt	56 741	7 739	64 480	66 389	31 399	97 788

BALANSRÄKNING

Tkr	30 sep 2022			30 sep 2021		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	715 000	638 403	1 353 403	636 661	394 571	1 031 232
Summa omsättningstillgångar	115 577	321 018	436 595	25 814	350 715	376 529
SUMMA TILLGÅNGAR	830 577	959 421	1 789 998	662 475	745 286	1 407 761
SKULDER						
Summa långfristiga skulder	454 118	437 069	891 187	387 564	421 990	809 554
Summa kortfristiga skulder	842	37 762	38 604	235 120	-55 921	179 199
SUMMA SKULDER	454 960	474 830	929 790	622 684	366 069	988 753

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 16 november 2022

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 16 november 2022 kl. 08:00 CEST.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari-december 2022	24 februari 2023
Årsredovisning januari-december 2022	14 april 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	17 maj 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	16 augusti 2023
Delårsrapport januari-september 2023	15 november 2023

Kontaktinformation

Titania Holding AB [publ]
Telefon: 08-668 44 44
Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm

Einar Janson, VD
Tel: 073-340 29 88
Mail: einar@titania.se

Anders Söderlund, CFO och Head of IR
Tel: 070-046 10 40
Mail: anders.soderlund@titania.se

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



GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Titania Holding AB (publ)

Org. nr 556887-4274

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogade balansräkningar för Titania Holding AB (publ)'s koncern och dess moderbolag per den 30 september 2022 och till de hörande rapporter över resultat, förändring i eget kapital och förändring i kassaflödet under den niomånadersperiod som slutade per detta datum samt en sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna finansiella delårsinformation (delårsrapport) i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation (delårsrapport) grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade finansiella delårsinformationen (delårsrapporten) inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets finansiella ställning per den 30 september 2022 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den niomånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34.

Stockholm den 16 november 2022

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad 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.

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Resultat per aktie före och efter utspädning*, kr	-0,49	0,94	-0,37	1,35	2,03
Årets/periodens resultat efter skatt	-35 067 675	46 939 549	-26 305 424	67 316 228	103 782 039
Antal aktier	71 500 000	50 000 000	71 500 000	50 000 000	51 236 986
Antal stamaktier**	71 500 000	50 000 000	71 500 000	50 000 000	71 500 000

* Mått definieras i IFRS

** I december 2021 börsnoterades bolaget och ökade antalet aktier till 71 500 000. Under 2021 tecknade Titanias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 1 159 985 stycken, se Övriga upplysningar.

Driftnetto, tkr	5 715	4 845	17 223	15 986	23 094
Hysesintäkter	7 997	7 020	22 413	21 078	28 036
Driftkostnader	-2 282	-2 175	-5 190	-5 092	-4 942

Avkastning på eget kapital, %	-4,0%	11,9%	-3,0%	17,6%	16,9%
Resultat	-35 068	46 940	-26 305	67 316	103 782
IB eget kapital	887 109	370 027	879 634	347 612	347 612
UB eget kapital	860 208	419 008	860 208	419 008	879 634
Genomsnittligt eget kapital	873 658	394 518	869 921	383 310	613 623

Soliditet, %	48,1%	29,8%	48,1%	29,8%	50,3%
Eget kapital	860 208	419 008	860 208	419 008	879 634
Balansomslutning	1 789 998	1 407 761	1 789 998	1 407 761	1 750 304

Belåningsgrad, %	26,3%	55,2%	26,3%	55,2%	24,9%
Räntebärande skulder	837 353	821 149	837 353	821 149	745 411
Likviditet	366 891	44 240	366 891	44 240	308 826
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	470 463	776 909	470 463	776 909	436 585
Balansomslutning	1 789 998	1 407 761	1 789 998	1 407 761	1 750 304

Räntetäckningsgrad, ggr*	neg	neg	neg	neg	neg
Rörelseresultat före värdeförändringar	49 959	-10 424	38 181	-21 525	-20 671
Finansnetto	-15 661	-6 221	-40 735	-27 859	-41 984

*Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp

Substansvärde per stamaktie, kr	12,63	9,17	12,63	9,17	13,03
Tillgångar	1 789 998 204	1 407 761 200	1 789 998 204	1 407 761 200	1 750 303 854
Skulder	929 790 377	988 753 200	929 790 377	988 753 200	870 670 258
Uppskjuten skatteskuld	42 718 691	39 416 000	42 718 691	39 416 000	52 254 749
Antal aktier:	71 500 000	50 000 000	71 500 000	50 000 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	902 926 519	458 424 000	902 926 519	458 424 000	931 888 345

DEFINITIONER

Definitioner alternativa nyckeltal

Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	Årets/periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med det vågda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Syfte: Nyckeltalet visar utvecklingen av årets/periodens resultat med hänsyn till utestående aktier.
Driftnetto	Hyresintäkter 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.
Årets/periodens resultat före skatt	Resultat före skatt. Syfte: Årets/periodens resultat används som ett mått på bolagets lönsamhet.
Balansomslutning	Eget kapital och skulder. Syfte: Nyckeltalet visar storleken på bolagets rapport över finansiell ställning.
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.
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.
Belåningsgrad, %	Kort- och långfristiga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till balansomslutning vid rapporteringsperiodens slut. Kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder exkluderar leasingsskulder enligt IFRS 16. Räntebärande skulder består av kort- och långfristiga räntebärande skulder. Syfte: Nyckeltalet är ett mått på bolagets kapitalstruktur. Belåningsgraden är ett viktigt mått på företagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat före värdeförändringar i förhållande till finansnetto. Syfte: Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
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.

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.

www.titania.se