

BOKSLUTSKOMMUNIKÈ  
JANUARI-DECEMBER  
2022

 **TITANIA**



## Bokslutskommuniké 2022

### Kvartalet oktober–december 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 11 898 tkr [119 753]
- Hyresintäkterna var 7 619 tkr [6 958]
- Driftnettot blev 5 819 tkr [5 488]
- Resultat före skatt uppgick till -135 409 tkr [49 423]
- Periodens resultat uppgick till -106 380 tkr [36 466]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var -1,49 kr [0,71]

### Perioden januari–december 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 206 765 tkr [173 363]
- Hyresintäkterna var 30 031 tkr [28 036]
- Driftnettot blev 23 840 tkr [22 177]
- Resultat före skatt uppgick till -171 555 tkr [147 211]
- Periodens resultat uppgick till -132 686 tkr [103 782]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var -1,86 kr [2,03]
- Antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 278 [246]
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022. Utdelningsförslaget är i enlighet med Titanias utdelningspolicy.

”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 i gång nya projekt. Om fler företag pausar projekt blir utbudet mindre när vårlårens projekt är klara vilket bara är en fördel.”

Einar Janson, VD och grundare



Nyckeltal	Okt-dec		Helår	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	11 898	119 753	206 765	173 363
Driftnetto, tkr	5 819	5 488	23 840	22 177
Resultat före skatt, tkr	-135 409	49 423	-171 555	147 211
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-1,49	0,71	-1,86	2,03
Balansomslutning, tkr	1 671 140	1 750 304	1 671 140	1 750 304
Avkastning på eget kapital, %	-13,1	5,6	-16,2	16,9
Soliditet, %	45,7	50,3	45,7	50,3
Belåningsgrad, %	34,7	24,9	34,7	24,9
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	10,67	13,03	10,67	13,03



# VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI–DECEMBER 2022

## Efter periodens utgång

- Titania tillträdde detaljplanelagd mark för drygt 200 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Marken förvärvades av Stockholm stad och projektet är planerat att slutföras under 2025.
- Titania mottog två stora internationella priser på European Property Awards. Ett pris för "Hållbar bostadsutveckling" och ett pris inom kategorin "Bostadsutveckling 20+ lägenheter".
- Mark- och miljödomstolen upphävde beslut att anta detaljplan för Prästviken.
- 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.

## Fjärde kvartalet

- Detaljplanen för Titanias projekt i Hallunda gård har skickats ut för granskning. Hela detaljplanen omfattar ett område på cirka 20 hektar där Titania är ensam byggaktör.

## 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 Märsta centrum och pendeltågsstationen. Projektet består av cirka 91 lägenheter i varierande storlekar och ett parkeringsgarage.

- 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.
- 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 likviditetsgarant. Syftet med likviditetsgarantin är att förbättra likviditeten i aktien och minska skillnaden mellan köp- och säljkurs under pågående handel.



## VD HAR ORDET

Årets fjärde kvartal har inneburit fortsatta nedskrivningar i värdet på Titanias fastigheter och byggrätter och detta är huvudskälet till bolagets negativa resultat för kvartalet. Speciellt för byggrätter är nedskrivningarna stora, i snitt ca 9 procent under det fjärde kvartalet, detta efter en nedskrivning på i snitt ca 15 procent under det tredje kvartalet. Titanias värderingar kommer från externa värderare [Novier]. Värderingarna speglar att marknaden i nuläget präglas av oro både för fortsatt prisfall på bostadsrätter och för att värderingar av hyresrättsbestånd sänks. Det senare som konsekvens av att räntehöjningar innebär en ökning av avkastningskraven. Utöver detta har produktionskostnader och driftskostnader för fastigheter ökat. Det finns en större risk generellt för bostadsutvecklare att inte kunna finansiera projekt och som om det inte räcker finns det dessutom en oro för att Sverige är på väg att gå in i en lågkonjunktur. Generellt finns det inte mycket som pekar åt rätt håll för bostadsutvecklare.

Titania ser trots allt detta fortsatt att det finns möjligheter att göra långsiktigt goda affärer även i denna marknad så länge vi håller oss till rätt projekt och rätt lägen. Det är fel tid att satsa på bostadsutvecklingsprojekt där man kan hamna i likviditetskris om inte prognosticerad försäljning ger förväntat utfall men för hyresrättsprojekt, i Stockholmsregionen, ser vi mycket låg risk i att projekten inte skulle ge förväntade hyresintäkter. Titania har god kassa och kreditfaciliteter för pågående projekt såkrade och avser hålla fast vid den långsiktiga planen för att bygga upp ett förvaltningsbestånd från den byggrättsportfölj företaget innehar. För utpräglade bostadsrättsprojekt i vår portfölj kommer vi däremot, i ett oroligt läge som detta, att vara mer försiktiga med att byggstarta.

### Värderingarnas koppling till räntenivå och centralbankers agerande

Med tanke på hur sänkta värderingar slagit på Titanias resultat i kvartalet följer här en genomgång för hur man kan resonera kring det generellt och för vårt bolag specifikt. Mycket förenklat kan man säga att vi under de senaste 10 åren upplevt en period då tongivande centralbanker i västvärlden, med vissa varianter, försökt stimulera ekonomin och uppnå önskvärd inflation genom att sänka räntan till historiskt låga nivåer. Utöver detta har centralbankerna i omgångar på olika sätt fört in mer likviditet i penningssystemet. Resultatet av det har bland annat varit en inflation i tillgångsvärden såsom fastigheter. Nu när denna era verkar ha tagit slut och vi har kraftig inflation och för första gången på ett decennium en, ur ett historiskt perspektiv, mer normal styrränta på över 1 procent så frågar sig många om de drastiskt höjda fastighetsvärdena under denna period snarare var en anomali och att vi nu kommer gå tillbaka till mer normala avkastningskrav som inte bygger på att kostnaden för att låna pengar är nära noll.

### Värderingarnas koppling till säkerheten i hyresflöden

Förutom generella räntenivåer och andra faktorer på

makronivå beror ett fastighetsbolags värde på hur avkastningskraven på individuella fastigheter utvecklas relativt andra bolag. Bedömningen av säkerheten i ett hyreskassaflöde för en bostadsfastighet beror främst på vakansrisken beroende på geografiskt läge. Generellt gäller att ju närmare tätorters centrum desto mindre bedöms risken att man inte skall finna en ny hyresgäst om vakans uppstår och desto säkrare bedöms alltså intäkten från hyresbetalningarna vara. Detta är självklarheter för de som har grundläggande kunskap om fastighetsekonomi men när man för in den hyresreglering för bostäder som varit en realitet i Sverige i olika former sedan 1942 så blir det mer komplext. Hyresregleringen som idag bygger på bruksvärdessystemet tar en viss hänsyn till lägesfaktorn men inte tillräckligt för att kompensera för attraktiviteten i till exempel Stockholmsregionen, vilket leder till att reglerade hyror, även för nyproduktion, ligger under den faktiska betalningsviljan och köer uppstår. Vi har i större delen av Stockholms län sedan över två decennier en situation där vakanser för hyresrätter inte förekommer och där antal köande och kötiderna för att erhålla hyresbostad successivt ökar. Som resultat av detta har vi också en trend där gapet i avkastningskrav för bostäder mellan innerstaden och ytterområden successivt har minskat. Mellan 2005 och 2022 minskade avkastningskravet för bostäder i Stockholms innerstad med 29 procent, under samma period minskade avkastningskravet för bostäder i Stockholms ytterförorter, utanför innerstad och närförort, med 55 procent [Källa: Catella]. Titania är verksamma i ytterförorterna eftersom vår bedömning är att den långsiktiga trenden med, relativt sett, större sänkningar av avkastningskrav i dessa områden kommer att fortsätta. Troligen är trenden på kort sikt inte tillräckligt stark för att motverka de makroekonomiska skälen till generellt höjda avkastningskrav men på lång sikt tror vi på att Stockholmsregionen kommer ha mer utjämnade låga avkastningskrav på bostäder som avspeglar den generellt låga vakansrisken.

### Vilket avkastningskrav på bostäder sätter marknaden när den reella vakansrisken närmar sig noll?

Vår hypotes är att vid en viss nivå på säkerhet i ett hyresflöde upphör marginalnyttan med adderad säkerhet att ha betydelse för avkastningskravet. Den extra säkerhet som ges av att det krävs 20 års kötid istället för 15 års kötid att erhålla en lägenhet resulterar inte, i sig, i ytterligare sänkning av avkastningskravet. Full säkerhetsnivå är redan uppnådd, botten för avkastningskrav kopplat till säkerhet att hitta hyresgäster är nedan nådd.

Tittar man på en marknad där man har denna situation, hyresbostäder i Stockholms innerstad, så har avkastningskravet de senaste 20 åren legat relativt stabilt (trots att kötiden för att erhålla lägenhet ökat successivt) med snitt på 1,7 procent med fluktuationer på 0,8 procent upp och 0,5 procent ned. Under samma period då riskfria nominella räntan [10-årig svensk statsobligation] pendlat mellan 4,86 procent och 0,01 procent. Om avkastningskrav för hyresbostäder i Stockholms innerstad, med de reglerade hyror

vi har, kan antas motsvara den långsiktiga prissättningen av ett inflationskompenserat hyreskassaflöde där den reella vakansrisken bedöms vara noll så kan man använda detta som riktmarke för bedömning av avkastningskravens utveckling inom andra geografiska områden. Det som är intressant är att avkastningskraven på denna typ av tillgång, baserat på jämförelsen med riskfria räntan, inte har varit beroende av räntesvängningar utan har hållit sig relativt stabil.

Vi tror inte att Stockholms yttre förorter är på väg mot den botten avseende avkastningskrav som innerstaden uppvisar där ytterligare ökning av kötider för att erhålla bostad inte innebär en sänkning av avkastningskravet. Vi tror däremot att förorterna närmar sig en liknande graf alltmer vilket visas i den långsiktiga trenden ovan där Stockholms förorter blir allt mer lika innerstaden vad gäller kötider och avkastningskrav fortsätter över tid. Ur detta följer också att avkastningskrav i Stockholms förorter inte med nödvändighet kommer att följa varje fluktuation i den generella räntebanan (som andra orter i Sverige) utan att man snarare följer den mer stabila trend som Stockholm innerstad följt.

#### **Värderingar skall ses ut ett långsiktigt perspektiv**

På lång sikt tror vi att vi gör en bra affär, även i termer av fastighetsvärderingar, i att bygga i Stockholmsområdet på våra typer av projekt även nu. Även om avkastningskraven skulle höjas temporärt och fastighetsvärden därmed sjunka ytterligare så finns det långsiktiga trender inom den region vi är verksamma i vad gäller efterfrågan, utbud och betalningsförmåga som på sikt kommer att trumfa tillfälliga räntefluktuationer vad gäller värderingar på fastigheter. Uppvärderingarna av bostadsfastigheter under de gångna åren har inte enbart berott på de extremt låga räntorna utan är till stor del drivet av faktisk efterfrågan och den låga vakansrisken.

Vad exemplet från innerstaden visar är hur investerare över tid och över alla svängningar i räntan har nöjt sig med en relativt låg avkastning för det säkra inflationskompenserade kassaflöde som hyresbostäder i Stockholm ger. Vårt mål är att från vår projektportfölj bygga upp ett eget förvaltningsbestånd och kassaflödena hamnar bara hos oss själva så för oss har fastighetsvärdena inget egenvärde i sig men däremot har de stor betydelse för vår förmåga att finansiera oss framöver. Med höga fastighetsvärden kan vi få ut större volym billigare lån och därmed expandera snabbare.

#### **En spännande tid till mötes**

Avslutningsvis är det inte genom uppvärderingar av byggrätter (eller befintliga fastigheter) som Titanias vinster kommer att genereras framöver. Värderingarna speglar marknadspriser för det fall byggrätter skulle säljas vid tidpunkten för värderingarna men Titanias plan är inte att sälja de egenutvecklade byggrätterna på en generisk marknad utan att ur dessa skräddarsydda projekt använda vår kompetens att kostnadseffektivt producera bostäder. Det är i den utvecklingen vårt värdeskapande framöver genereras.

Vi är i ett bra läge med god likviditet 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





**1 212 416**

TKR, FASTIGHETSVÄRDE  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

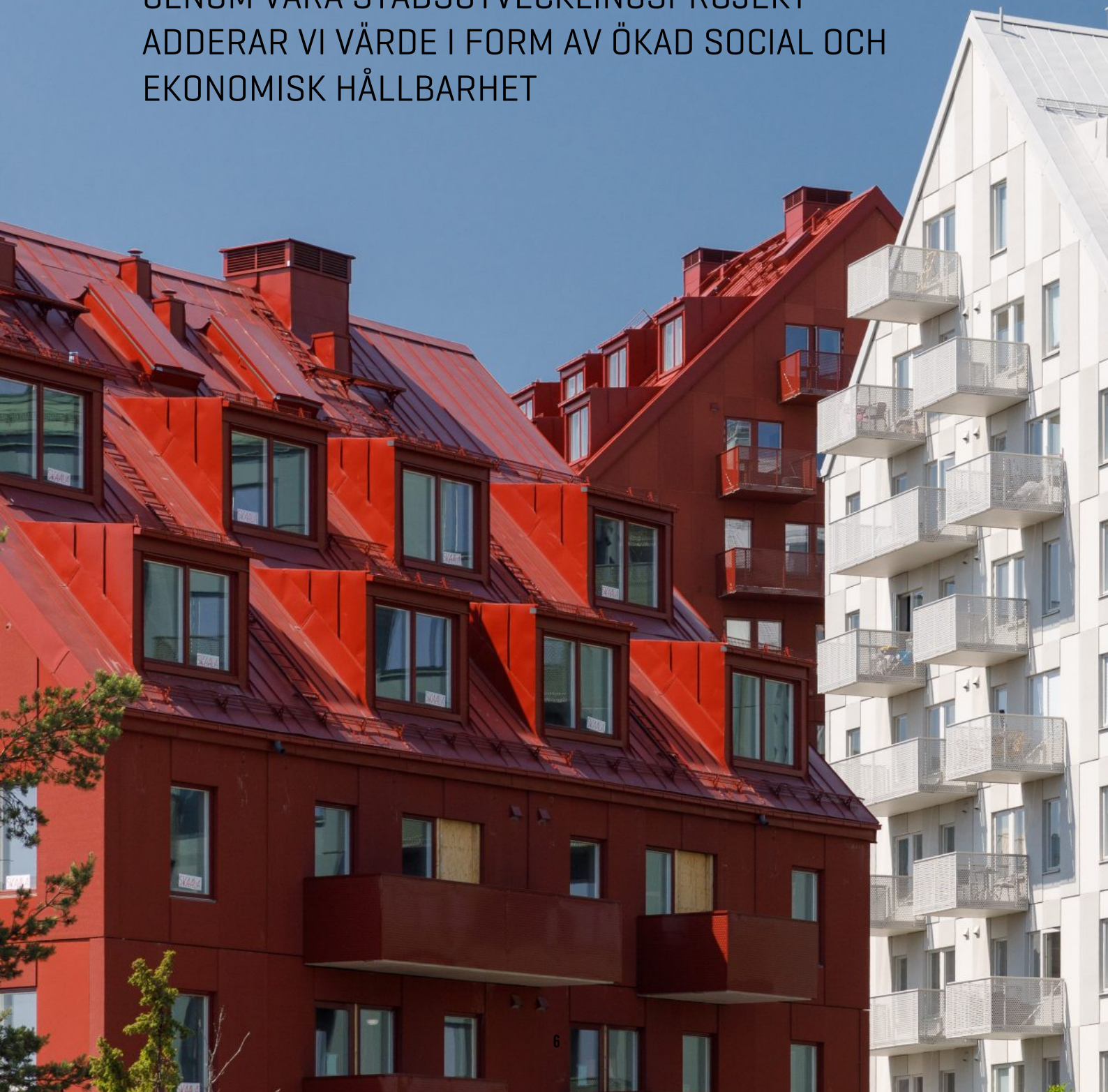
**278**

ANTAL BOSTÄDER

**30 031**

TKR, HYRESINTÅKTER  
HELÅRET 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.

1. Projektering  
och planering

2. Finansiering

3. Byggnation

4. Slutförande

5. Förvaltning

### 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

#### Miljömässigt 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

Titantias 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

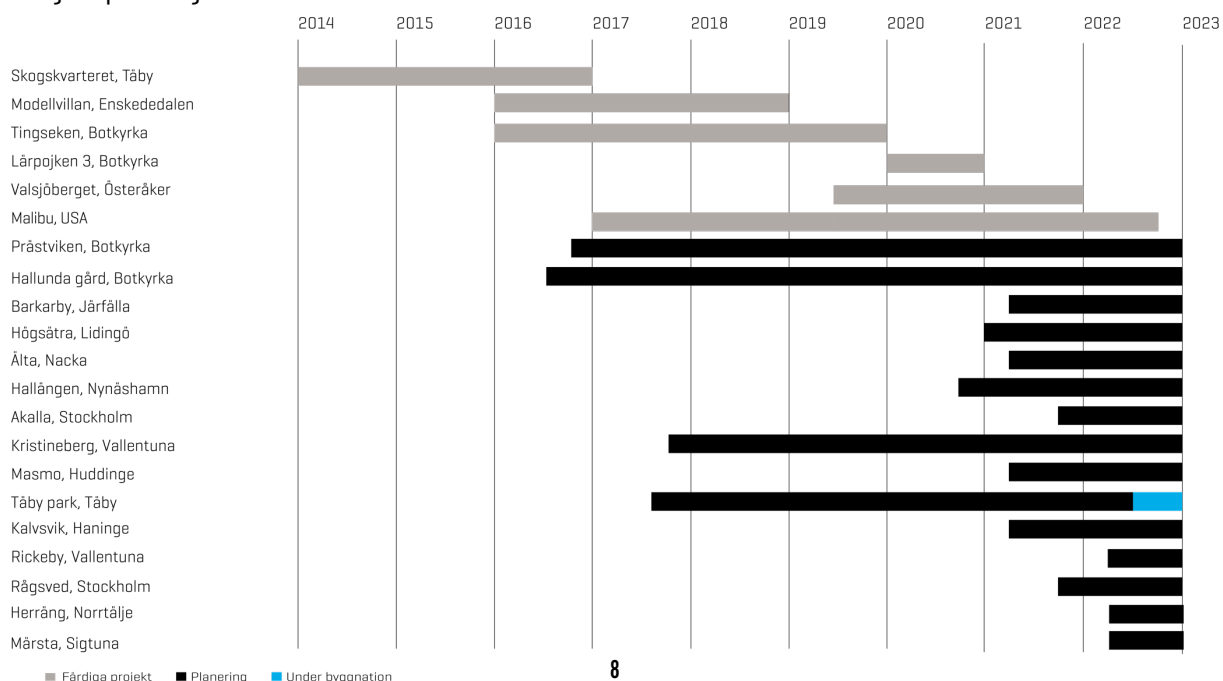
Våra fastigheter och utvecklingsprojekt finns i områden där markpriserna är lägre och där vi på riktigt kan bidra till stadsutvecklingen. Med en helhetssyn och nära samarbeten i allt från arkitekter och byggare till egen förvaltning tar vi oss an projekt där vi kan bryta en negativ utveckling i utsatta 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
Rågsved	Kommande	Centrala Rågsved	Stockholm	2025	200	7 827
Herrång	Kommande	Herrångsvägen	Norrtälje	2026	15	1 500
Märsta	Kommande	Centrala Märsta	Sigtuna	2024-2025	91	5 436
<b>Total</b>					<b>3 982</b>	<b>223 116</b>

\*Projektfastighetsdel redovisas på annan rad.

## Projektportfölj





## Kommentar till koncernens resultaträkning

### Kvartalet oktober–december 2022

Omsättningen uppgick till 11 898 tkr [119 753]. Minskningen jämfört med föregående år är hänförlig till att projektet Valsjöberget som avsåg bostadsrätter resultatavräknades i december 2021. Motsvarande projekt fanns inte under aktuell period.

Hysesintäkterna uppgick till 7 619 tkr [6 958] och uppvisar ökning vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd. Ökningarna är hänförliga till ökade hyror och fler hyresgäster.

Driftnettot summerades till 5 819 tkr [5 488]. Under året har driftskostnaderna ökat jämfört med motsvarande period förra året.

Rörelseresultat före värdeförändringar var -4 279 tkr [-3 017]. I resultatet ingår aktiverat arbete som uppgår till 102 855 tkr [9 789] och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter. Vårderingen av fastigheterna baseras på externa värderingar. Ökningen jämfört med föregående år förklaras av ökade nedlagda kostnader i våra projekt.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -117 918 tkr [62 692]. Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid. Minskningen beror dels på att Titanias byggrätter i snitt har minskat med 9 procent i värde under perioden och dels att fler tillträden av förvaltningsfastigheter skedde under föregående år. Vårderingen av fastigheterna baseras på externa värderingar.

Finansnettot uppgick till -13 213 tkr [-10 253]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av ett utökat förvaltningslån och högre räntor till följd av marknadsläget. Titania har rörliga räntor men ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

Resultat efter skatt uppgick till -106 380 tkr [36 466]. Det negativa resultatet beror främst på orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter där även byggrätter samt pågående projekt avsedda för långsiktig förvaltning ingår.

### Helåret januari–december 2022

Titanias fastighetsbestånd var vid kvartalets utgång fortsatt fullt uthyrt utan några vakanser. Antalet bostäder under förvaltning uppgick till 278 stycken [246].

Omsättningen uppgick till 206 765 tkr [173 363] och är till stor del hänförlig till försäljningen av projektfastigheten i Malibu, USA som såldes för ca 143 mkr.

Hysesintäkterna uppgick till 30 031 tkr [28 036] och uppvisar ökning vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd. Ökningarna är hänförliga till ökade hyror och fler hyresgäster.

Driftnettot summerades till 23 840 tkr [22 177]. Under året har driftskostnaderna ökat jämfört med föregående år.

Rörelseresultat före värdeförändringar var 33 903 tkr [-20 671]. I resultatet ingår aktiverat arbete som uppgår till 176 039 tkr [105 904] och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter. Vårderingen av fastigheterna baseras på externa värderingar. Ökningen jämfört med föregående år förklaras av ökade nedlagda kostnader i våra projekt.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -151 509 tkr [197 956]. Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de orealiserade värdeförändringarna kommer att fluktuera över tid. Minskningen beror dels på att Titanias byggrätter har minskat i värde och dels på att fler tillträden av förvaltningsfastigheter/framtida byggrätter skedde under föregående år vilket generade positiva orealiserade värdeförändringar. Vårderingen av fastigheterna baseras på externa värderingar.

Finansnettot uppgick till -53 948 tkr [-41 984]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av ett utökat förvaltningslån och högre räntor till följd av marknadsläget. Under året har även avskrivningar för kringkostnader tillhörande obligationen och investering i räntetak drivit finansieringskostnaderna. Titania har rörliga räntor men ränterisken har begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

Resultat efter skatt uppgick till -132 686 tkr [103 782]. Det negativa resultatet jämfört med föregående år beror främst på orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter där även byggrätter samt pågående projekt avsedda för långsiktig förvaltning ingår.

## Kommentar till moderbolagets resultaträkning

### Kvartalet oktober–december och helåret januari–december 2022

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick under det fjärde kvartalet till -50 235 tkr [-34 198].

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick under helåret 2022 till -104 445 tkr [-59 640]. Förändringen jämfört med föregående år förklaras av ett negativt resultat från andelar i koncernföretag och högre finansiella kostnader.

# FINANSIERING

## Bankfinansiering

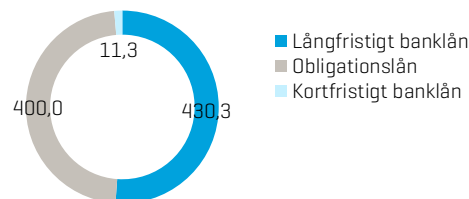
Förfalloår	Räntebindning, mkr	Räntetak, %	Andel, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Ränta, %
2023	-	-	-	11,3	2,5	Stibor 3M+1,4
2024	225,0	5,0	50	430,3	97,5	Stibor 3M+1,4
2025	225,0	5,0	50	-	-	-
<b>Totalt</b>			<b>100</b>	<b>441,6</b>	<b>100</b>	

## Obligationslån

Förfalloår	Förfallomånad	Belopp, mkr	Ränta, %
2023	-	-	-
2024	Mars	400,0	Stibor 3M+8,0
<b>Totalt</b>		<b>400,0</b>	

Obligationen om 400 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.

## Kapitalbindning, mkr



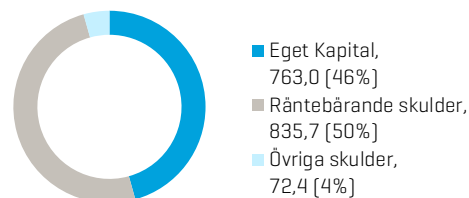
## Totalt, finansiering

Förfalloår	Räntebindning, mkr	Räntetak, %	Andel, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %
2023	-	-	-	11,3	1,34
2024	225,0	5,0	50	830,3	98,7
2025	225,0	5,0	50	-	-
<b>Totalt</b>				<b>841,6</b>	<b>100</b>

## Kapitalförsörjning

	Mkr	Andel, %
Eget Kapital	763,0	46
Räntebärande skulder	835,7	50
Uppskjuten skatteskuld	0,0	0
Övriga skulder	72,4	4
<b>Total balansomslutning</b>	<b>1 671,1</b>	<b>100</b>

## Kapitalförsörjning, mkr



# 45,7%

SOLIDITET  
31 DEC 2022

# 34,7%

BELÅNINGSGRAD  
31 DEC 2022

# 1 671,1

MKR, BALANSOMSLUTNING  
31 DEC 2022

# 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.

Samtliga risker och osäkerhetsfaktorer gäller för moderbolaget såväl som för koncernen.

## 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
<b>Total</b>	<b>1 159 985</b>	<b>1 159 985</b>			



# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	okt-dec		Helår	
		2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	2	11 898	119 753	206 765	173 363
Övriga rörelseintäkter		41	161	744	1 099
<b>Summa</b>		<b>11 939</b>	<b>119 913</b>	<b>207 509</b>	<b>174 461</b>
Entreprenadkostnader	3	-94 497	-105 619	-263 969	-202 275
Fastighetskostnader		-1 351	-2 611	-5 743	-5 244
Övriga externa kostnader		-15 522	-11 547	-53 143	-58 800
Personalkostnader		-4 264	-10 116	-17 652	-22 509
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 438	-2 826	-9 139	-12 208
Aktiverat arbete för egen räkning		102 855	9 789	176 039	105 904
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>		<b>-4 279</b>	<b>-3 017</b>	<b>33 903</b>	<b>-20 671</b>
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-	-	-	11 909
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-117 918	62 692	-151 509	197 956
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>		<b>-122 196</b>	<b>59 676</b>	<b>-117 606</b>	<b>189 194</b>
Finansiella intäkter		250	-	275	43
Finansiella kostnader		-13 463	-10 253	-54 223	-42 026
<b>Finansnetto</b>		<b>-13 213</b>	<b>-10 253</b>	<b>-53 948</b>	<b>-41 984</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-135 409</b>	<b>49 423</b>	<b>-171 555</b>	<b>147 211</b>
Aktuell skatt		-13 718	-89	-13 718	-126
Uppskjuten skatt		42 747	-12 868	52 587	-43 303
<b>Periodens resultat</b>		<b>-106 380</b>	<b>36 466</b>	<b>-132 686</b>	<b>103 782</b>
*Omklassificering har skett av jämförelsesiffrorna för fastighetskostnader till entreprenadkostnader och övriga externa kostnader. Jämförelsesiffran för rörelseresultat före värdeförändringar är oförändrad.					
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare		-106 380	36 466	-132 686	103 782
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		-1,49	0,71	-1,86	2,03
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före och efter utspädning		71 500 000	51 236 986	71 500 000	51 236 986

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	okt-dec		Helår	
	2022	2021	2022	2021
<b>Periodens resultat</b>	<b>-106 380</b>	<b>36 466</b>	<b>-132 686</b>	<b>103 782</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<b>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</b>				
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	9 200	3 849	16 079	5 888
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>9 200</b>	<b>3 849</b>	<b>16 079</b>	<b>5 888</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-97 181</b>	<b>40 314</b>	<b>-116 606</b>	<b>109 670</b>
<b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	-97 181	40 314	-116 606	109 670
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	31 dec	
		2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		731	1 037
Förvaltningsfastigheter	4	1 212 416	1 013 198
Inventarier		5 393	7 889
Nyttjanderättstillgångar		23 736	31 268
Övriga långfristiga fordringar		48 321	44 931
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 290 597</b>	<b>1 098 322</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	5	106 096	96 493
Färdigställda bostäder		-	13 705
Råvaror och förnödenheter		-	56
Kundfordringar		3 965	6 739
Övriga fordringar	6	11 356	222 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 914	3 433
Likvida medel		255 212	308 826
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>380 542</b>	<b>651 982</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 671 140</b>	<b>1 750 304</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING, FORTS.

Tkr	Not	31 dec	
		2022	2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		715	715
Reserver		16 039	-40
Övrigt tillskjutet kapital		422 137	422 137
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		324 136	456 822
<b>Summa eget kapital</b>		<b>763 027</b>	<b>879 634</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	7	824 479	736 183
Leasingskulder		17 811	25 877
Avsättningar		-	1 936
Uppskjuten skatteskuld		-	52 255
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>842 290</b>	<b>816 251</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	7	11 250	9 228
Leasingskulder		6 067	6 114
Leverantörsskulder		16 398	21 873
Aktuell skatteskuld		561	269
Övriga kortfristiga skulder		842	2 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 706	14 076
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 823</b>	<b>54 419</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>908 112</b>	<b>870 670</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 671 140</b>	<b>1 750 304</b>



# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	okt-dec		Helår	
	2022	2021	2022	2021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat efter värdeförändringar	-122 196	59 676	-117 606	189 194
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
- Avskrivningar	3 438	3 527	9 139	12 909
- Avsättningar	-1 936	-6 000	-1 936	-
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	117 918	-62 693	151 509	-197 956
- Ej realiserad valutaeffekt	9 439	2 024	16 278	6 102
Erhållen ränta	10	3 883	35	43
Erlagd ränta	-13 462	-10 253	-54 222	-42 026
Betald inkomstskatt	-13 339	-157	-13 094	2 216
	<b>-20 128</b>	<b>-9 994</b>	<b>-9 897</b>	<b>-29 518</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>				
Ökning/minskning av projektfastigheter	-44 579	65 220	-10 325	-28 819
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-12 968	-76 064	224 740	-45 848
Ökning/minskning av rörelseskulder	27 337	-50 803	9 142	-84 799
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-30 209</b>	<b>-61 648</b>	<b>223 558</b>	<b>-159 466</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-50 338</b>	<b>-71 641</b>	<b>213 660</b>	<b>-188 984</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i materiella tillgångar	-58 400	-2 880	-349 533	-25 685
Investeringar i immateriella tillgångar	-	83	-	-
Ökning långfristiga finansiella placeringar	-150	-	-4 049	-
Minskning långfristiga finansiella placeringar	-	4 766	658	-1 000
Försäljning av förvaltningsfastighet	-	-	-	98 936
Netto likviditetspåverkan försäljning av andelar i dotterföretag	-	166	-	166
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-58 550</b>	<b>2 135</b>	<b>-352 924</b>	<b>72 416</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	-	-87 404	95 877	218 084
Amortering av skuld	-2 791	-	-10 226	-236 350
Amortering av leasingskuld	-	-640	-	-6 415
Nyemission	-	422 137	-	422 137
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 791</b>	<b>334 093</b>	<b>85 651</b>	<b>397 457</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-111 679</b>	<b>264 585</b>	<b>-53 614</b>	<b>280 888</b>
Likvida medel vid periodens början	366 891	44 240	308 826	27 938
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>255 212</b>	<b>308 826</b>	<b>255 212</b>	<b>308 826</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

## Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktie- kapital	Omräknings- reserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>715</b>	<b>-40</b>	<b>422 137</b>	<b>456 822</b>	<b>879 634</b>
Periodens resultat	-	-	-	-132 686	-132 686
Övrigt totalresultat för perioden	-	16 079	-	-	16 079
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>16 079</b>	<b>-</b>	<b>-132 686</b>	<b>-116 606</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>715</b>	<b>16 039</b>	<b>422 137</b>	<b>324 136</b>	<b>763 027</b>

## Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktie- kapital	Omräknings- reserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>50</b>	<b>-5 928</b>	<b>-</b>	<b>353 490</b>	<b>347 612</b>
Fondemission	450	-	-	-450	-
Nyemission	215	-	422 137	-	422 352
Periodens resultat	-	-	-	103 782	103 782
Övrigt totalresultat för perioden	-	5 888	-	-	5 888
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>5 888</b>	<b>-</b>	<b>103 782</b>	<b>109 670</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>715</b>	<b>-40</b>	<b>422 137</b>	<b>456 822</b>	<b>879 634</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	okt-dec		Helår	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	143	1 464	1 839	7 074
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-1 311	-23 271	-9 077	-28 042
Personalkostnader	-1 204	-2 927	-5 560	-5 667
Avskrivning av materiella tillgångar	-	-13	-	-13
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 372</b>	<b>-24 748</b>	<b>-12 798</b>	<b>-26 648</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-34 292	-	-49 759	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10 829	-9 451	-39 145	-32 992
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-45 120</b>	<b>-9 451</b>	<b>-88 904</b>	<b>-32 992</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-47 492</b>	<b>-34 198</b>	<b>-101 702</b>	<b>-59 640</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>-2 743</b>	<b>-</b>	<b>-2 743</b>	<b>-</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-50 235</b>	<b>-34 198</b>	<b>-104 445</b>	<b>-59 640</b>



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	31 dec	
		2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		129 876	164 168
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>129 876</b>	<b>164 168</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		687 987	432 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132	289
Övriga fordringar	6	28	137 154
Kassa och bank		75 022	272 204
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>763 170</b>	<b>841 978</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>893 046</b>	<b>1 006 146</b>
		31 dec	
Tkr		2022	2021
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		715	715
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>715</b>	<b>715</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		177 206	236 846
Periodens resultat		-104 445	-59 640
Överkursfond		422 137	422 137
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>494 898</b>	<b>599 342</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>495 613</b>	<b>600 057</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	7	394 167	389 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>394 167</b>	<b>389 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		59	13 179
Skulder till koncernföretag		-	-
Skatteskuld		167	26
Övriga skulder		169	779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 873	2 605
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 267</b>	<b>16 589</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>397 434</b>	<b>406 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>893 046</b>	<b>1 006 146</b>

# 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	okt-dec		Helår	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	7 619	6 958	30 031	28 036
Försäljning bostadsrätter	-	106 395	12 800	119 682
Försäljning äganderätter	-	-	143 538	-
Uthyrning byggnadsmaterial	4 354	6 022	20 186	23 954
Övrigt	-75	378	210	1 691
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>11 898</b>	<b>119 753</b>	<b>206 765</b>	<b>173 363</b>

## Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

Fördelning entreprenadkostnader	okt-dec		Helår	
	2022	2021	2022	2021
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	85 029	85 211	121 970	101 274
Entreprenadkostnader projektfastigheter	9 468	17 369	40 835	82 861
Försäljning projektfastigheter [varulagerkostnad]	-	3 039	101 164	18 140
<b>Summa entreprenadkostnader</b>	<b>94 497</b>	<b>105 619</b>	<b>263 969</b>	<b>202 275</b>

## 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.

	31 dec	
	2022	2021
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>1 013 198</b>	<b>902 552</b>
Inköp	350 727	35 061
Försäljning	-	-111 648
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	-151 509	197 956
Omklassificering till projektfastigheter	-	-10 724
<b>Utgående balans</b>	<b>1 212 416</b>	<b>1 013 198</b>

	31 dec	
	2022	2021
<b>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</b>		
Realiserade värdeförändringar	-	11 909
Orealiserade värdeförändringar	-151 509	197 956
<b>Summa</b>	<b>-151 509</b>	<b>209 865</b>

## Not 5 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	31 dec	
	2022	2021
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>96 493</b>	<b>75 294</b>
Inköp	79 357	99 045
Försäljning	-68 754	-88 571
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	10 724
<b>Utgående balans</b>	<b>106 096</b>	<b>96 493</b>

## 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 2022 över till bolagets bankkonto, varför fordran inte längre finns kvar.

## Not 7 – Upplåning

	31 dec	
	2022	2021
<b>Långfristig</b>		
Obligation	394 167	389 500
Skuld till kreditinstitut	430 313	346 684
<b>Summa</b>	<b>824 479</b>	<b>736 183</b>
<b>Kortfristig</b>		
Skuld till kreditinstitut	11 250	9 228
Övriga räntebärande skulder	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 250</b>	<b>9 228</b>

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

Obligationen om 400 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 bokslutsåret 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 20 186 tkr, periodens resultat -1 684 tkr samt tillgångar 2 404 tkr

## Segmentsrapportering

### RESULTATRÄKNING

Tkr	Okt-dec 2022			Helår 2022		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	7 619	4 279	<b>11 898</b>	30 031	176 734	<b>206 765</b>
Övriga rörelseintäkter	41	-	<b>41</b>	61	683	<b>744</b>
<b>Summa</b>	<b>7 660</b>	<b>4 279</b>	<b>11 939</b>	<b>30 092</b>	<b>177 417</b>	<b>207 509</b>
Entreprenadkostnader	-	-94 497	<b>-94 497</b>	-	-263 969	<b>-263 969</b>
Fastighetskostnader	-1 351	-	<b>-1 351</b>	-5 743	-	<b>-5 743</b>
Övriga externa kostnader	-2 640	-12 882	<b>-15 522</b>	-3 438	-49 705	<b>-53 143</b>
Personalkostnader	-	-4 264	<b>-4 264</b>	-	-17 652	<b>-17 652</b>
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-3 438	<b>-3 438</b>	-	-9 139	<b>-9 139</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	647	102 208	<b>102 855</b>	647	175 392	<b>176 039</b>
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>4 316</b>	<b>-8 594</b>	<b>-4 279</b>	<b>21 558</b>	<b>12 344</b>	<b>33 903</b>
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-30 907	-87 011	<b>-117 918</b>	-30 907	-120 602	<b>-151 509</b>
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>	<b>-26 591</b>	<b>-95 605</b>	<b>-122 196</b>	<b>-9 348</b>	<b>-108 258</b>	<b>-117 606</b>
Finansiella intäkter	240	10	<b>250</b>	240	35	<b>275</b>
Finansiella kostnader	-2 213	-11 250	<b>-13 463</b>	-11 003	-43 221	<b>-54 223</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-1 973</b>	<b>-11 240</b>	<b>-13 213</b>	<b>-10 763</b>	<b>-43 186</b>	<b>-53 948</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-28 564</b>	<b>-106 845</b>	<b>-135 409</b>	<b>-20 111</b>	<b>-151 444</b>	<b>-171 555</b>

Tkr	Okt-dec 2021			Helår 2021		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	6 959	112 794	<b>119 753</b>	28 036	145 327	<b>173 363</b>
Övriga rörelseintäkter	128	33	<b>161</b>	272	827	<b>1 099</b>
<b>Summa</b>	<b>7 087</b>	<b>112 827</b>	<b>119 913</b>	<b>28 308</b>	<b>146 153</b>	<b>174 461</b>
Entreprenadkostnader	-	-105 619	<b>-105 619</b>	-	-202 275	<b>-202 275</b>
Fastighetskostnader	-1 271	-1 340	<b>-2 611</b>	-4 966	-278	<b>-5 244</b>
Övriga externa kostnader	-200	-11 348	<b>-11 547</b>	-892	-57 907	<b>-58 800</b>
Personalkostnader	-	-10 116	<b>-10 116</b>	-	-22 509	<b>-22 509</b>
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-2 826	<b>-2 826</b>	-	-12 208	<b>-12 208</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	-	9 789	<b>9 789</b>	-	105 904	<b>105 904</b>
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>5 617</b>	<b>-8 633</b>	<b>-3 017</b>	<b>22 450</b>	<b>-43 121</b>	<b>-20 671</b>
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	11 909	<b>11 909</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	55 000	7 692	<b>62 692</b>	110 000	87 956	<b>197 956</b>
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>	<b>60 617</b>	<b>-940</b>	<b>59 676</b>	<b>132 450</b>	<b>56 745</b>	<b>189 194</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	-	43	<b>43</b>
Finansiella kostnader	-1 157	-9 096	<b>-10 253</b>	-5 898	-36 128	<b>-42 026</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-1 157</b>	<b>-9 096</b>	<b>-10 253</b>	<b>-5 898</b>	<b>-36 085</b>	<b>-41 984</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>59 460</b>	<b>-10 036</b>	<b>49 423</b>	<b>126 552</b>	<b>20 659</b>	<b>147 211</b>

## BALANSRÄKNING

Tkr	31 dec 2022			31 dec 2021		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
<b>TILLGÅNGAR</b>						
Summa anläggningstillgångar	693 700	596 897	<b>1 290 597</b>	715 000	383 322	<b>1 098 322</b>
Summa omsättningstillgångar	117 944	262 598	<b>380 542</b>	40 672	611 310	<b>651 982</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>811 644</b>	<b>859 495</b>	<b>1 671 140</b>	<b>755 672</b>	<b>994 632</b>	<b>1 750 304</b>
<b>SKULDER</b>						
Summa långfristiga skulder	451 305	390 984	<b>842 290</b>	352 621	463 631	<b>816 251</b>
Summa kortfristiga skulder	3 787	62 036	<b>65 823</b>	2 828	51 591	<b>54 419</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>455 092</b>	<b>453 020</b>	<b>908 112</b>	<b>355 448</b>	<b>515 222</b>	<b>870 670</b>



**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 24 februari 2023

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 24 februari 2022 kl. 08:00 CEST.

**Finansiell kalender**

Årsredovisning januari-december 2022	14 april 2023
Årsstämma 2023	31 maj 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	17 maj 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	16 augusti 2023
Delårsrapport januari-september 2023	15 november 2023
Bokslutskommuniké januari-december 2023	23 februari 2024
Årsredovisning januari-december 2023	12 april 2024

**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 bokslutskommuniké 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.

	okt-dec		Helår	
	2022	2021	2022	2021
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning*, kr</b>	<b>-1,49</b>	<b>0,71</b>	<b>-1,86</b>	<b>2,03</b>
Årets/periodens resultat efter skatt	-106 380 193	36 465 520	-132 685 617	103 781 748
Genomsnittligt antal aktier	71 500 000	51 236 986	71 500 000	51 236 986
Antal stamaktier**	71 500 000	71 500 000	71 500 000	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.				
<b>Driftnetto, tkr</b>	<b>5 819</b>	<b>5 488</b>	<b>23 840</b>	<b>22 177</b>
Hysesintäkter	7 619	6 958	30 031	28 036
Driftkostnader	-1 800	-1 471	-6 191	-5 858
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>-13,1%</b>	<b>5,6%</b>	<b>-16,2%</b>	<b>16,9%</b>
Resultat	-106 380	36 466	-132 686	103 782
IB eget kapital	860 208	419 008	879 634	347 612
UB eget kapital	763 027	879 634	763 027	879 634
Genomsnittligt eget kapital	811 618	649 321	821 330	613 623
<b>Soliditet, %</b>	<b>45,7%</b>	<b>50,3%</b>	<b>45,7%</b>	<b>50,3%</b>
Eget kapital	763 027	879 634	763 027	879 634
Balansomslutning	1 671 140	1 750 304	1 671 140	1 750 304
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>34,7%</b>	<b>24,9%</b>	<b>34,7%</b>	<b>24,9%</b>
Räntebärande skulder	835 729	745 411	835 729	745 411
Likviditet	255 212	308 826	255 212	308 826
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	580 517	436 585	580 517	436 585
Balansomslutning	1 671 140	1 750 304	1 671 140	1 750 304
<b>Räntetäckningsgrad, ggr*</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>
Rörelseresultat före värdeförändringar	-4 279	-3 017	33 903	-20 671
Finansnetto	-13 213	-10 253	-53 948	-41 984
*Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp				
<b>Substansvärde per stamaktie, kr</b>	<b>10,67</b>	<b>13,03</b>	<b>10,67</b>	<b>13,03</b>
Tillgångar	1 671 139 841	1 750 303 854	1 671 139 841	1 750 303 854
Skulder	908 112 441	870 670 258	908 112 441	870 670 258
Uppskjuten skatteskuld	-	52 254 749	-	52 254 749
Antal aktier:	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	763 027 400	931 888 345	763 027 400	931 888 345

# DEFINITIONER

## Definitioner alternativa nyckeltal

<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	<p>Årets/periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar utvecklingen av årets/periodens resultat med hänsyn till utestående aktier.</p>
<b>Driftnetto</b>	<p>Hyresintäkter reducerat med driftkostnader, såsom kostnader för värme, VA, el, fastighetskötsel samt löpande och planerat underhåll.</p> <p>Syfte: Driftnetto används för att visa bolagets överskott från fastighetsförvaltningen.</p>
<b>Årets/periodens resultat före skatt</b>	<p>Resultat före skatt.</p> <p>Syfte: Årets/periodens resultat används som ett mått på bolagets lönsamhet.</p>
<b>Balansomslutning</b>	<p>Eget kapital och skulder.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar storleken på bolagets rapport över finansiell ställning.</p>
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<p>Årets/periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital vid periodens ingång och utgång.</p> <p>Syfte: Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent.</p>
<b>Soliditet, %</b>	<p>Summa eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.</p> <p>Syfte: Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som finansieras av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.</p>
<b>Belåningsgrad, %</b>	<p>Kort- och långfristiga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till balansomslutning vid rapporteringsperiodens slut. Kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder exkluderar leasingskulder enligt IFRS 16. Räntebärande skulder består av kort- och långfristiga räntebärande skulder.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet 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.</p>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<p>Rörelseresultat före värdeförändringar i förhållande till finansnetto.</p> <p>Syfte: Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.</p>
<b>Substansvärde per stamaktie</b>	<p>Summa eget kapital vid periodens utgång med återläggning av uppskjuten skatteskuld dividerat med antalet stamaktier.</p> <p>Syfte: Substansvärde per stamaktie används som nyckeltal för att ge intressenter information om Titanias substansvärde per stamaktie.</p>

## Övriga definitioner

<b>BTA</b>	BTA är en förkortning för bruttoarea. Bruttoarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad ut till och med yttervägg.
<b>Ljus BTA</b>	Ljus BTA är den gängse area-angivelsen för byggrätter och betyder att BTA i mörka utrymmen som t ex garageplan inte har räknats in.
<b>BOA</b>	Med BOA menas bostadsarea vilket avser byggnadens area för bostäder.
<b>BRA</b>	Med BRA menas bruksarea som är alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.
<b>LOA</b>	Med LOA menas lokalarea som är bruksarea [BRA] som har annat ändamål än boende. Exempel på lokalarea är butiks- och restauranglokaler.
<b>Räntetak</b>	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.

[www.titania.se](http://www.titania.se)