

# DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2024

 **TITANIA**





# DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2024

– Trots alla makroekonomiska förändringar som har inträffat under tiden från att Titania börsnoterades så har inget grundläggande förändrats för vår långsiktiga affär med fokus på bostadsutveckling i Stockholmsregionen. Behovet av bostäder i regionen finns fortfarande kvar. Inflation och räntehöjningar försvagar köpkraft tillfälligt men förutsättningarna för ekonomisk tillväxt i regionen är långsiktigt starka.

Einar Janson, VD och grundare

## Kvartalet juli–september 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 18 454 tkr [16 819]
- Hyresintäkterna var 18 220 tkr [8 709]
- Driftnettot blev 12 988 tkr [7 109]
- Orealiserade värdeförändringar summerade till 279 626 tkr [35 786]
- Resultat före skatt uppgick till 257 321 tkr [11 990]
- Periodens resultat uppgick till 224 705 tkr [2 728]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 3,14 kr [0,04]

## Perioden januari–september 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 55 115 tkr [48 888]
- Hyresintäkterna var 52 926 tkr [25 280]
- Driftnettot blev 41 478 tkr [20 574]
- Orealiserade värdeförändringar summerade till 372 579 tkr [30 296]
- Resultat före skatt uppgick till 299 836 tkr [-52 333]
- Periodens resultat uppgick till 241 795 tkr [-64 453]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 3,38 kr [-0,90]
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 526 [300]

Nyckeltal	Juli–september		Januari–september		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning, tkr	18 454	16 819	55 115	48 888	64 477
Driftnetto, tkr	12 988	7 109	41 478	20 574	26 351
Resultat före skatt, tkr	257 321	11 990	299 836	-52 333	-15 144
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	3,14	0,04	3,38	-0,90	-0,42
Balansomslutning, tkr	2 865 853	2 038 157	2 865 853	2 038 157	2 354 810
Avkastning på eget kapital, %	35,6	-22,8	35,6	-22,8	-4,1
Soliditet, %	33,6	34,4	33,6	34,4	31,3
Beläningsgrad, %	55,9	54,3	55,9	54,3	62,1
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	14,47	9,98	14,47	9,98	10,50

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2024

## Efter periodens utgång

---

- Titania tecknade avtal med Klöver om framtida förvärv av laga-kraft vunnen detaljplanerad mark för 416 bostäder vid Huddinge station.
- Titania tilldelades Täby kommuns stadsbyggnadspris 2024 för projektet Täby Boulevard (Topasen 3).
- Titania startade produktion av radhus, kedjehus och villor för projektet Kristineberg i Vallentuna. Produktionen genomförs i Titania-koncernens egen modulfabrik.
- Titania fick direktanvisning som ankarbyggare för utveckling av ca 300 bostäder i stadsdelen Gottsunda i södra Uppsala.

## Tredje kvartalet

---

- Inga väsentliga händelser har skett under det tredje kvartalet.

## Andra kvartalet

---

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

## Första kvartalet

---

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



## VD HAR ORDET

2024 är snart till ända och med det är det tre år sedan Titania börsnoterades i december 2021. Det är därmed på sin plats att göra en summering av företagets utveckling sedan dess. Omvärldsfaktorerna har förändrats mycket under de gångna tre åren men vi har under hela perioden fortsatt att utöka verksamheten och behållit tron på att det vi gör är det affärsmässigt rätta i det långa loppet.

De tre senaste åren har präglats av omvälvande förändringar på global makronivå. För fastighetsbranschen generellt och bostadsutveckling specifikt samverkade en rad negativa förändringar till drastiska försämringar på nästan alla lönsamhetskopplade parametrar. En lång period av låg inflation och mycket låga, förutsägbara räntenivåer byttes till en period av kraftig inflation och snabba räntehöjningar. Kriget Ukraina adderade ytterligare till den globala oron och oförutsägbarheten förutom att skapa konkreta problem med fördyringar av byggmaterial och störda leveranskedjor. Många företag med fokus på bostadsutveckling satte med anledning av detta all expansion på paus redan tidigt 2022 och så har det fortsatt. Som resultat har vi under de senaste tre åren haft ett historiskt lågt antal byggstartar relaterat till antal invånare. Förutom låg nivå på byggstartar, som syns tydligt i statistiken, så har även många detaljplaner satts på paus vilket kommer att påverka tillgången på byggbar mark under lång tid framöver.

Men trots alla makroekonomiska förändringar som har inträffat under tiden från att Titania börsnoterades så har inget grundläggande förändrats för vår långsiktiga affär med fokus på bostadsutveckling i Stockholmsregionen. Behovet av bostäder i regionen finns fortfarande kvar. Inflation och räntehöjningar försvagar köpkraft tillfälligt men förutsättningarna för ekonomisk tillväxt i regionen är långsiktigt starka. Med anledning av det har vi valt en annan väg än många andra företag under de gångna tre åren. Vi har fortsatt arbeta med kommuner för att få nya markanvisningar, vi har fortsatt driva de detaljplaner vi har och vi har fortsatt att byggstarta projekt. Som resultat av det har bolaget gått framåt och expanderat på alla sätt. Titania hade vid börsintroduktionen drygt 3 000 byggrätter för bostäder varav ett flertal befann sig i relativt tidiga skeden i planprocessen. 523 av byggrätterna i projektportföljen hade vunnit laga kraft för 3 år sedan. Idag har byggrättsportföljen växt till drygt 5000 byggrätter varav 1695 har vunnit laga kraft.

Vid börsintroduktionen ägde Titania 246 färdigställda bostäder och hade 0 bostäder i pågående produktion. Idag äger Titania 526 färdigställda bostäder och har 397 bostäder i pågående produktion. Avspeglade bolagets expansion har Titania idag en balansomslutning som är över 1,1 miljard kr, drygt 60%, högre än efter börsintroduktionen 2021.

Resultatmässigt som helhet har utvecklingen inte varit lika spikrak men börjar med detta kvartal gå åt rätt håll. Sammanfattningen av de tre senaste åren är att bolaget tog stora förluster 2022, gjorde en obetydlig vinst 2023 och nu i avslutningen av 2024 har rekylrat tillbaka med vinster i paritet med nedskrivningarna under början av perioden. Fluktuationen mellan de tre senaste åren är mestadels i form av orealiserade värdeförändringar. Vad vi anser att vi har gjort rätt är att inte hamna i situationer där vi tvingats realisera dessa förluster när värdena stod på botten. Vi har kvar våra byggrätter och fastigheter som vi har byggt och nu när värdena börjar gå upp igen är detta en styrka relativt scenariot att ha förvandlat tillgångarna till valuta som har tappat stort i värde under resans gång. Mellan januari 2022 och september 2024 steg den generella prisnivån i Sverige med 18,25% enligt konsumentprisindex från Statistikmyndigheten SCB. Det är mer än uppgången under de 13 år som passerade mellan januari 2009 och januari 2022. Är det något vi lärt oss historiskt så är det att under sådana här perioder hålla kvar vid goda reala tillgångar och invänta en stabilisering. Ändå har det från vissa håll i branschen talats om det motsatta det vill säga att det affärsmässigt sunda skulle vara att sälja i sådana lägen. Men att panikartat och till varje pris sälja ut tillgångar för att sänka belåningsgraden för att få balans i kassaflödet efter att valutan tappat värde och räntan gått upp snabbt förefaller gå emot hela idén med att affärsmodellen i att utveckla och äga långsiktigt realvärdesskyddade tillgångar. Kassaflödet är momentant och idén med en långsiktig tillgång är just att den skall vara resistent mot inflation och behålla eller öka sitt reala värde i det långa loppet – inte att den skall vara immun mot snabba fluktuationer i räntekostnad och valutans nominella värde.

Det senaste kvartalet har präglats av ett kraftigt ökat intresse för bostäder och bostadsutveckling i Stockholmsregionen. I våra diskussioner med internationella finansiella aktörer ser vi ett allt större intresse för att satsa i regionen. Även aktörer som representerar svenskt institutionellt kapital har under det gångna kvartalet återigen börjat göra förvärv till höga prisnivåer i förorter till Stockholm. Detta gäller dels färdiga nyproducerade hyresbostäder exemplifierat med Willhems förvärv i Vegastaden i Haninge men dels också byggrätter exemplifierat med ett förvärv av Alecta i Solna.

Vi tror starkt på att det låga antalet byggstarter i kombination med intresset från kapitalmarknadsaktörer för bostäder i Stockholmsregionen förebådar prisuppgångar. För vissa typer av bostäder är det låga antalet byggstarter snudd på unikt i ett historiskt perspektiv. Under andra kvartalet 2024 startade byggnation av 78 småhus i hela Stockholms län enligt Statistikmyndigheten SCB. Det är den överlägset lägsta siffran under hela 2000-talet samtidigt som befolkningen i länet enligt samma källa ökat med drygt 34%. Man får gå tillbaka till tredje kvartalet fastighetskraschåret 1993 för att hitta ett kvartal då det startades färre småhus (75 småhus). I övrigt kan man gå tillbaka till året då statistiken börjar 1975 utan att hitta ett kvartal med lägre byggande av småhus i länet. Det låga byggandet av småhus i Stockholm nu är heller inte knutet enbart till ett kvartal utan följer samma trend som det låga byggandet i övrigt men är extremt just för denna bostadstyp.

För oss är inte det låga byggandet över en halvsekel lång tidsserie en indikation på att man inte skall bygga nu utan det rakt motsatta. Riskversionen är för stark och man underskattar uppsidan i att dra igång projekt nu när byggpriser ännu inte följt med inflationen i övrigt uppåt. Det är med detta resonemang i ryggen som Titania under hösten startade produktion av 117 småhus för företagets projekt i Kristineberg i Vallentuna. Som bostadsutvecklare ligger det i vårt DNA att ta kalkylerade risker för att få del av framtida värdeuppgångar och om inte situationen för det nu kan klassas som gynnsam så är det svårt att se när den skulle vara det.

**Einar Janson**  
**VD och grundare**





2 549 323

TKR, FASTIGHETSVÄRDE  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
30 SEPTEMBER 2024

526

ANTAL BOSTÄDER  
30 SEPTEMBER 2024

52 926

TKR, HYRESINTÅKTER  
JANUARI-SEPTEMBER 2024

**”DET SENASTE KVARTALET HAR PRÄGLATS  
AV ETT KRAFTIGT ÖKAT INTRESSE FÖR  
BOSTÄDER OCH BOSTADSUTVECKLING I  
STOCKHOLMSREGIONEN.”**

Einar Janson, VD och grundare



# TITANIAS AFFÄRSMODELL

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

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



## 1. Projektering och planering

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

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

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



## 2. Finansiering

Under planeringsfasen inleder företaget en finansieringsdiskussion med en önskad finansieringspartner.

För att minimera finansieringskostnaderna finns ingen förpliktigad finansiering förrän 1-2 månader före byggstart då finansieringspartnern ansöker om kreditbeslut.



## 3. Byggnation

Effektiv byggfas genom en detaljerad utvecklingsplan med tydliga krav och tidplan för leverantörer.

Med noggrann planering kan byggfasen börja så tidigt som den dag då detaljplanen vinner laga kraft.



## 4. Slutförande

Titania har en blandning av sålda utvecklingsprojekt och projekt under förvaltning. Titantias strategi är att växa förvaltningsportföljen.

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



## 5. Förvaltning

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

### Operativa mål

#### Produktion av bostäder

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

#### Framtagande av byggrätter

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

#### Andel bostäder under egen förvaltning

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

#### Fastighetsvärde

År 2027 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 8 mdkr.

### Hållbarhetsmål

#### Miljömässigt hållbara material

Långsiktigt ska majoriteten av Titanias bostäder produceras med trästommar.

#### Miljöcertifiering

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

#### Finansiella mål

##### Substansvärde

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

### Finansiella riskbegränsningar

#### Belåningsgrad

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

#### Soliditet

Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

#### Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

#### Utdelningspolicy

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	Område/närliggande adress	Kommun	Beräknat färdigställande/färdigställt	Antal bostäder	BOA/LOA
Barkarby kvarter 12	Laga kraft	Barkabyfältet	Järfälla	2027	377	19 560
Bjurbåcken 11	Produktion	Rågsved	Stockholm	2025	206	9 942
Byamannen 2, "Tingseken"	Färdigställd	Tingstorget, Alby, Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Fornhöjden	Planbesked	Östertälje station	Södertälje	2032	1 400	94 792
Gottsunda	Samråd avslutat	Gottsunda	Uppsala	2028	300	17 625
Hallunda gård	Laga kraft	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2028	718	55 590
Hallången	Samråd avslutat	Ösmo station, Nyblevågen	Nynäshamn	2029	270	9 000
Hallången 5	Färdigställd	Ösmo station, Hallången	Nynäshamn	1972	-	1 199
Herräng 1:24	Färdigställd	Herrängsvågen	Norrtälje	1953	27	1 472
Huddinge station	Laga kraft	Huddinge centrum	Huddinge	2028	416	19 425
Hälsans hus	Laga kraft	Högsåtra, Högsåtravågen	Lidingö	2028	-	4 950
Kristineberg	Produktion	Gävsjöskogen, Arningevågen	Vallentuna	2026	117	14 949
Masmo	Planprogram	Masmo t-bana, Varvsvågen	Huddinge	2028	312	14 040
Prästviken	Antagen [överklagad]	Norsborg, Sankt Botvids väg	Botkyrka	2028	701	48 880
Rogaland	Samråd avslutat	Husby, Hanstavågen	Stockholm	2027	200	7 800
Sambygget	Laga kraft	Mårsta station	Sigtuna	2026	91	5 460
Skyttorp	Samråd avslutat	Salems centrum, Skyttorpsvågen	Salem	2029	100	5 950
Sydvästra Stensö	Samråd avslutat	Ålta	Nacka	2029	178	7 500
Topasen 3, "Täby Boulevard"	Färdigställd	Täby park	Täby	2024	226	10 393
Vallentuna Prästgård 1:174	Färdigställd	Vallentuna centrum	Vallentuna	2023	27	1 419
Vallentuna Rickeby 1:48 m fl*	Produktion	Vallentuna centrum, Mörbyvågen	Vallentuna	2025	37	1 150
<b>Total</b>					<b>5 949</b>	<b>361 385</b>

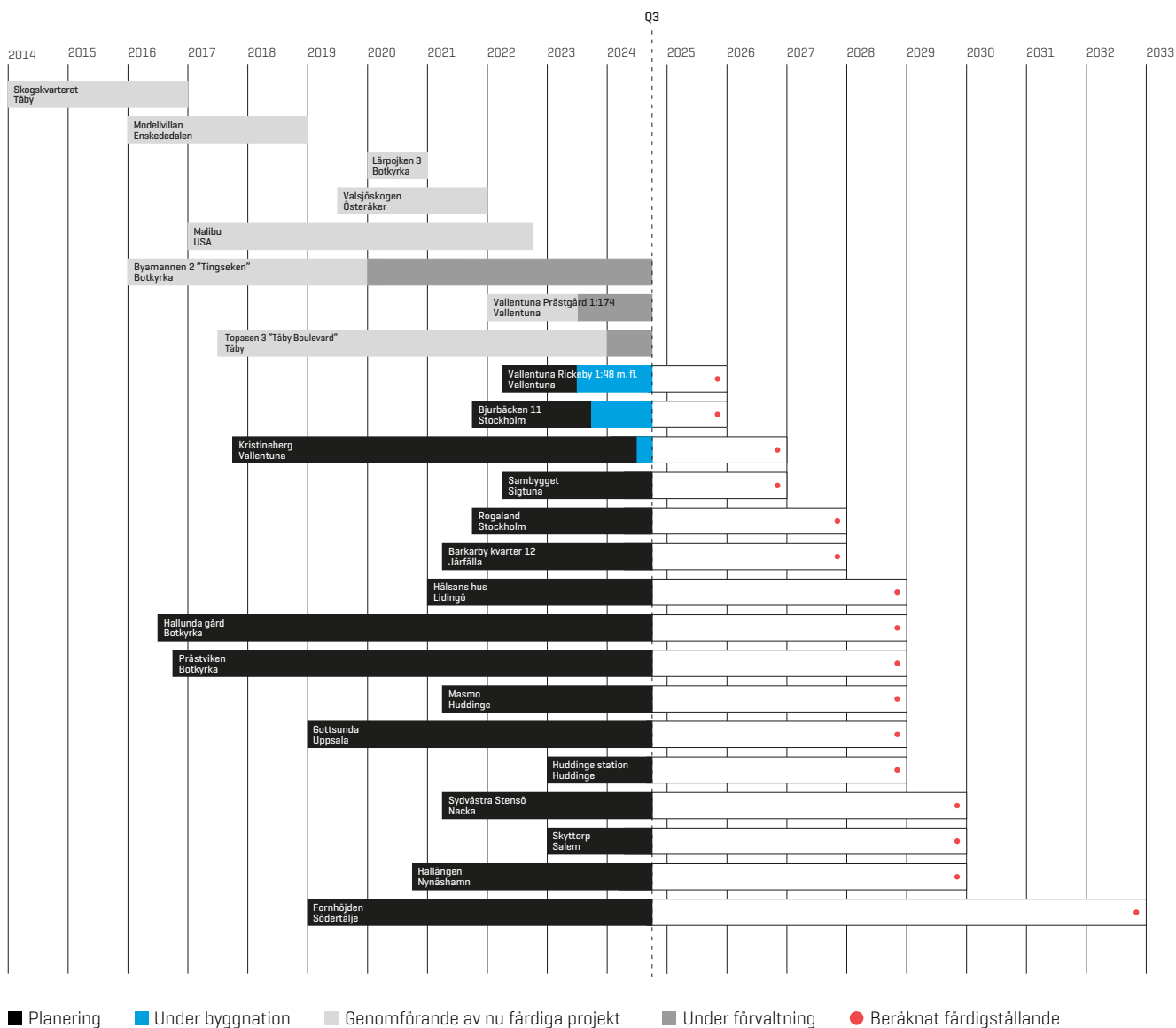
\*Fastigheten ägs 50 procent via ett JV och omfattar totalt 74 Bostäder och 2 300 BOA.



Byamannen 2 "Tingseken", Botkyrka



## Projektportfölj



## Kommentar till koncernens projekt

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

Titania har pågående projekt i olika skeden och antalet byggrätter uppgår till omkring 5 400. Mer detaljerad information finner ni under rubriken "Våra fastigheter och utvecklingsprojekt".

Majoriteten av Titantias fastighetsbestånd var vid periodens utgång fullt uthyrt. Antalet bostäder under förvaltning uppgick till 526 (300).

# RESULTATINFORMATION

## Kommentar till koncernens resultaträkning

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av färdigställda förvaltningsfastigheter, pågående projekt och byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt eller tomträtt och består av både bostadsfastigheter och kommersiella lokaler.

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

### Kvartalet juli–september 2024

Kvartalets nettoomsättning uppgick till 18 454 tkr [16 819] och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet.

Hysesintäkterna uppgick till 18 220 tkr [8 709]. Ökningarna är hänförliga till högre hyror och fler hyresgäster samt utökat fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående kvartal. Driftkostnaderna uppgick till 5 232 tkr [1 600]. Driftnettet uppgick därmed till 12 988 tkr [7 109].

Rörelseresultat före värdeförändringar var 26 710 tkr [1 154]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 118 810 tkr [117 210] och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter och utgörs till stor del av våra pågående projekt i Rågsved och Vallentuna.

Färdiga förvaltningsfastigheters realiserade värdeförändring uppgick till 17 218 tkr [0]. Förvaltningsfastigheterna värderades internt under Q3 2024. Pågående projekt har påverkat resultatet med 262 408 tkr [35 786] i realiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är realiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid. Kvartalets värdeuppgång är driven av flertal nya projekt samt ökning i värde på befintliga förvaltningsfastigheter.

Finansnettot uppgick till -31 500 tkr [-24 950]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av utökad belåning och högre räntor till följd av marknadsläget. Titania har rörliga räntor men ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har delvis begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

Kvartalets resultat uppgick till 224 705 tkr [2 728].

Kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -15 111 tkr [-21 341]. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -67 512 tkr [-147 919]. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 112 285 tkr [130 087]. Kvartalets kassaflöde uppgick därmed till 29 662 tkr [-39 173]. Kassaflödet bestod av nyupptagna lån som i huvudsak använts till att finansiera fastighetsutvecklingsprojekt.

### Perioden januari–september 2024

Periodens nettoomsättning uppgick till 55 115 tkr [48 888] och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet. Jämförelse-siffran inkluderar intäkter från uthyrning av byggnadsinventarier.

Hysesintäkterna uppgick till 52 926 tkr [25 280] och uppvisar ökning som vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd. Ökningarna är hänförliga till högre hyror och fler hyresgäster. Driftkostnaderna uppgick till 11 448 tkr [4 706]. Driftnettet uppgick därmed till 41 478 tkr [20 574]. Det förbättrade driftnettet är främst ett resultat av fler uthyrningsbara bostäder under året med högre hyresintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar var 45 224 tkr [-18 052]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 308 343 tkr [291 500] och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter och utgörs till stor del av våra pågående projekt i Rågsved och Vallentuna.

Färdiga förvaltningsfastigheters realiserade värdeförändring uppgick till 36 218 tkr [0]. Förvaltningsfastigheterna värderades externt under Q4 2023. Pågående projekt har påverkat resultatet med 336 361 tkr [30 296] i realiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är realiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid. Periodens värdeuppgång är driven av flertal nya projekt samt ökning i värde på befintliga förvaltningsfastigheter.

Finansnettot uppgick till -100 453 tkr [-64 576]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av utökad belåning och högre räntor till följd av marknadsläget. Titania har rörliga räntor men ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har delvis begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

Periodens resultat uppgick till 241 795 tkr [-64 453]. De största avvikelserna jämfört med jämförelseperiodens resultat består av realiserade värdeförändringar och högre räntor.

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 142 347 tkr [-106 912]. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -272 374 tkr [-388 164]. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 181 641 tkr [355 256]. Periodens kassaflöde uppgick därmed till 51 614 tkr [-139 820]. Kassaflödet bestod av refinansiering av obligationslån samt nyupptagna lån som i huvudsak använts till att finansiera fastighetsutvecklingsprojekt.

## Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag.

### Kvartalet juli–september 2024

Kvartalets resultat för moderbolaget uppgick till -22 107 tkr [-13 795].

### Perioden januari–september 2024

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -69 113 tkr [-43 091]. Det försämrade resultatet jämfört med föregående år kan främst härledas till högre räntekostnader.



# FINANSIERING

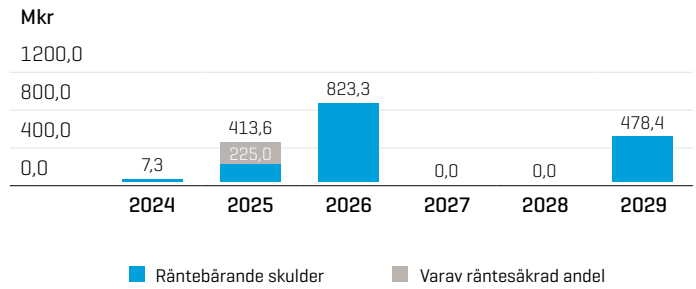
## Förfalloår

Kapital- bindning, mkr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total	Andel, %	Ränte- tak, mkr	Ränte- tak, %	Ränte- säkrad andel av skuld, %	Ränta
Fastighetslån	2,9	383,7	-	-	-	-	386,6	22	225,0	5	13	Stibor 3M+1,7%
Lån	4,2	29,5	-	-	-	-	33,7	2	-	-	-	6,8%
Fastighetslån	0,1	0,4	58,7	-	-	-	59,2	3	-	-	-	6,8%–8,8%
Fastighetslån	-	-	-	-	-	478,4	478,4	28	-	-	-	5-årig swapränta + 3,35%
Byggnadskreditiv	-	-	239,6	-	-	-	239,6	14	-	-	-	10,0%
Obligation	-	-	525,0	-	-	-	525,0	30	-	-	-	Stibor 3M+8,5%
<b>Total</b>	<b>7,3</b>	<b>413,6</b>	<b>823,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>478,4</b>	<b>1 722,6</b>	<b>100</b>	<b>225,0</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	

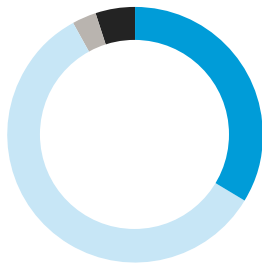
Obligationen nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationens löptid fram till december 2026. Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm.

Kapitalförsörjning	Mkr	Andel %
Eget Kapital	962,0	34
Räntebärande skulder	1 696,4	59
Uppskjuten skatteskuld	72,5	3
Övriga skulder	135,0	5
<b>Total balansomslutning</b>	<b>2 865,9</b>	<b>100</b>

## Lånens förfallostruktur



## Kapitalförsörjning



	Mkr	%
Eget kapital	962,0	34%
Räntebärande skulder	1 696,4	59%
Uppskjuten skatteskuld	72,5	3%
Övriga skulder	135,0	5%

## Kapitalbindning



	Mkr	%
Obligation	525,0	30%
Lång räntebärande skuld	776,7	45%
Kort räntebärande skuld	420,8	24%

33,6%

SOLIDITET  
30 SEPTEMBER 2024

55,9%

BELÅNINGSGRAD  
30 SEPTEMBER 2024

2 865 853

TKR, BALANSOMSLUTNING  
30 SEPTEMBER 2024





# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## Omvärldsfaktorer

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Risk i pågående projekt

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

### Risk i färdiga projekt

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

### Marknadsrisk

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

### Finansiell risk

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för finansiella risker. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att: säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden, säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, optimera koncernens finansnetto och hantera finansiella risker så som marknadsrisk, valutarisk, ränterisk, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Det är styrelsen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av bolagets risker. De ramar som gäller fastställs av styrelsen och revideras årligen. Styrelsen har delegerat ansvaret för den dagliga riskhanteringen till VD. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från de fastställda ramarna.

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

## Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

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

Uppllysningar 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 sep 2024
LTIP 2021 2021/2024:2	669 222	669 222	0,9%	29,1	31 aug–14 sep 2024
LTIP 2023 2023/2026:1	3 000 000	3 000 000	4,2%	6,4	15 maj–31 aug 2026
LTIP 2023 2023/2027:1	400 000	400 000	0,6%	6,4	15 maj–31 aug 2027
<b>Total</b>	<b>4 559 985</b>	<b>4 559 985</b>			

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	Juli–september		Januari–september		Helår
		2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning	2	18 454	16 819	55 115	48 888	64 477
Övriga rörelseintäkter		708	371	1 476	1 740	4 662
		<b>19 162</b>	<b>17 190</b>	<b>56 591</b>	<b>50 628</b>	<b>69 139</b>
Aktiverat arbete för egen räkning		118 810	117 210	308 343	291 500	276 676
Entreprenadkostnader	3	-94 791	-111 452	-271 130	-286 247	-427 722
Fastighetskostnader		-5 232	-1 600	-11 448	-4 706	-9 176
Övriga externa kostnader		-6 247	-9 850	-19 643	-37 085	-63 212
Personalkostnader		-3 016	-7 593	-12 037	-24 022	-32 349
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 976	-2 752	-5 450	-8 120	-10 351
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>		<b>26 710</b>	<b>1 154</b>	<b>45 224</b>	<b>-18 052</b>	<b>-196 994</b>
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	-17 514	-	-17 514	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	279 626	35 786	372 579	30 296	277 666
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>		<b>288 821</b>	<b>36 940</b>	<b>400 289</b>	<b>12 243</b>	<b>80 671</b>
Finansiella intäkter		16 073	1 940	16 344	3 977	4 983
Finansiella kostnader		-47 574	-26 890	-116 796	-68 554	-100 798
<b>Finansnetto</b>		<b>-31 500</b>	<b>-24 950</b>	<b>-100 453</b>	<b>-64 576</b>	<b>-95 815</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>257 321</b>	<b>11 990</b>	<b>299 836</b>	<b>-52 333</b>	<b>-15 144</b>
Aktuell skatt		-	24	-19	16	16
Uppskjuten skatt		-32 616	-9 286	-58 022	-12 136	-14 549
<b>Periodens resultat</b>		<b>224 705</b>	<b>2 728</b>	<b>241 795</b>	<b>-64 453</b>	<b>-29 677</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare		224 705	2 728	241 795	-64 453	-29 677
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		3,14	0,04	3,38	-0,90	-0,42
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före och efter utspädning		71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000



# RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Juli-september		Januari-september		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Periodens resultat	224 705	2 728	241 795	-64 453	-29 677
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<b>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</b>					
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter*	-32 078	-	-16 039	-	-
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>-32 078</b>	<b>-</b>	<b>-16 039</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>192 627</b>	<b>2 728</b>	<b>225 756</b>	<b>-64 453</b>	<b>-29 677</b>
*Posten innehåller en engångsjustering avseende tidigare avyttrade verksamhet i utländsk valuta.					
<b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	192 627	2 728	225 756	-64 453	-29 677

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 sep		31 dec
		2024	2023	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar		13 477	14 210	14 019
Förvaltningsfastigheter	4	2 549 323	1 590 428	1 974 050
Inventarier		526	6 427	1 456
Nyttjanderättstillgångar		8 214	20 346	8 486
Andelar i joint venture		9 963	-	-
Övriga långfristiga fordringar		65 151	67 080	43 186
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 646 655</b>	<b>1 698 491</b>	<b>2 041 196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Projektfastigheter	5	106 464	184 687	46 384
Råvaror och förnödenheter		-	8 754	289
Kundfordringar		2 930	9 822	2 565
Aktuell skattefordran		-	358	-
Fordringar på joint venture		7 147	-	-
Övriga fordringar	6	6 233	17 086	207 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 763	3 568	15 104
Likvida medel		93 663	115 392	42 048
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>219 199</b>	<b>339 666</b>	<b>313 614</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 865 853</b>	<b>2 038 157</b>	<b>2 354 810</b>



# KONCERNENS BALANSRÄKNING (FORTS.)

Tkr	Not	30 sep		31 dec
		2024	2023	2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		715	715	715
Reserver		-	16 039	16 039
Övrigt tillskjutet kapital		425 053	424 990	425 053
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		536 254	259 682	294 459
<b>Summa eget kapital</b>		<b>962 022</b>	<b>701 427</b>	<b>736 266</b>
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	7	1 275 643	421 875	568 315
Leasingskulder		2 794	17 167	6 631
Avsättningar		-	2 407	-
Uppskjutet skatteskuld		72 464	12 027	14 442
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 350 901</b>	<b>453 476</b>	<b>589 388</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	7	420 762	800 040	935 568
Leasingskulder		5 329	3 775	1 945
Leverantörsskulder		99 635	59 322	30 900
Aktuell skatteskuld		5 367	-	14 837
Övriga kortfristiga skulder		5 784	3 318	1 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 053	16 798	44 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>552 930</b>	<b>883 254</b>	<b>1 029 156</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 903 831</b>	<b>1 336 730</b>	<b>1 618 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 865 853</b>	<b>2 038 157</b>	<b>2 354 810</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

## Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktiekapital	Omräkningsreserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	715	16 039	422 137	324 136	763 027
Årets resultat	-	-	-	-64 453	-64 453
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	2 853	-	2 853
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	-	-	2 853	-64 453	-61 600
Utgående balans per 30 september 2023	715	16 039	424 990	259 682	701 427

## Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktiekapital	Omräkningsreserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	715	16 039	425 053	294 459	736 266
Årets resultat	-	-	-	241 795	241 795
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden	-	-16 039	-	-	-16 039
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	-	-16 039	-	241 795	225 756
Utgående balans per 30 september 2024	715	-	425 053	536 254	962 022

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Juli–september		Januari–september		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	257 321	11 990	299 836	-52 333	-15 144
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
· Avskrivningar	1 976	2 752	5 450	8 120	10 351
· Avsättningar	-	151	-	300	31
· Försäljning dotterbolag	17 514	-	18 151	-5 745	-9 909
· Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-279 626	-35 786	-372 579	-30 296	-277 666
· Återläggning bokförda finansiella kostnader	47 573	26 890	116 796	68 554	100 798
· Betalda räntor	-47 840	-26 890	-105 572	-68 554	-100 798
· Återläggning bokförda finansiella intäkter	-16 074	-1 940	-16 344	-3 977	-4 983
· Erhållna räntor	35	1 940	305	3 977	4 983
Betald inkomstskatt	9 550	-133	-19	-1 012	-
	<b>-9 570</b>	<b>-21 029</b>	<b>-53 976</b>	<b>-80 965</b>	<b>-292 336</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>					
Ökning/minskning av projektfastigheter	-34 280	-12 315	-46 982	-60 989	-110 685
Ökning/minskning av rörelsefordringar	8 137	-4 592	212 611	-7 741	1 930
Ökning/minskning av rörelseskulder	20 603	16 595	30 694	42 783	46 260
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-5 541</b>	<b>-312</b>	<b>196 323</b>	<b>-25 946</b>	<b>-62 495</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-15 111</b>	<b>-21 341</b>	<b>142 347</b>	<b>-106 912</b>	<b>-354 832</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-96 603	-153 069	-301 465	-393 314	-305 022
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-	-	-	-13 288
Förändring fordran joint venture	6 000	-	6 000	-	-
Ökning/minskning långfristiga finansiella placeringar	-	5 150	-	5 150	29 045
Försäljning av förvaltningsfastighet	23 091	-	23 091	-	-
Netto likviditetspåverkan försäljning av andelar i dotterföretag	-	-	-	-	2 026
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-67 512</b>	<b>-147 919</b>	<b>-272 374</b>	<b>-388 164</b>	<b>-287 240</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	116 592	134 652	743 578	366 628	452 944
Amortering av skulder	-3 078	-2 813	-557 778	-8 438	-11 652
Amortering av leasingkulder	-1 229	-1 752	-4 159	-2 935	-15 301
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	-	-	2 916
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>112 285</b>	<b>130 087</b>	<b>181 641</b>	<b>355 256</b>	<b>428 907</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>29 662</b>	<b>-39 173</b>	<b>51 614</b>	<b>-139 820</b>	<b>-213 165</b>
Likvida medel vid periodens början	64 001	154 565	42 048	255 212	255 212
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>93 663</b>	<b>115 392</b>	<b>93 663</b>	<b>115 392</b>	<b>42 048</b>



# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Juli–september		Januari–september		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Nettoomsättning	-	131	-	430	430
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-1 420	-602	-4 974	-4 211	-4 415
Personalkostnader	-1 095	-1 126	-3 417	-3 437	-3 912
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 514</b>	<b>-1 597</b>	<b>-8 391</b>	<b>-7 218</b>	<b>-7 897</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-14	-782	-14	-214 721
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	1 224	-	2 378	3 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 592	-13 409	-59 940	-38 238	-52 142
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-19 592</b>	<b>-12 198</b>	<b>-60 722</b>	<b>-35 873</b>	<b>-263 266</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-22 107</b>	<b>-13 795</b>	<b>-69 113</b>	<b>-43 091</b>	<b>-271 163</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-22 107</b>	<b>-13 795</b>	<b>-69 113</b>	<b>-43 091</b>	<b>-271 163</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 sep		31 dec
		2024	2023	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		111 388	129 341	111 388
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 388</b>	<b>129 341</b>	<b>111 388</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag		717 457	640 491	422 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		317	171	11 511
Övriga fordringar	6	21	13	202 923
Kassa och bank		432	2 688	10 781
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>718 228</b>	<b>643 363</b>	<b>647 340</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>829 615</b>	<b>772 704</b>	<b>758 728</b>

Tkr	Not	30 sep		31 dec
		2024	2023	2023
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital		715	715	715
<b>Summa eget kapital</b>		<b>715</b>	<b>715</b>	<b>715</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat		-242 423	28 740	28 740
Överkursfond		424 990	424 990	424 990
Årets resultat		-69 113	-43 091	-271 163
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>113 454</b>	<b>410 639</b>	<b>182 567</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 169</b>	<b>411 354</b>	<b>183 282</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	7	504 797	-	509 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>504 797</b>	<b>-</b>	<b>509 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	7	-	357 427	63 737
Leverantörsskulder		505	509	377
Skulder till koncernföretag		206 821	-	-
Skatteskulder		-	175	267
Övriga skulder		195	1 857	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 129	1 383	1 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>210 649</b>	<b>361 350</b>	<b>66 196</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>715 446</b>	<b>361 350</b>	<b>575 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>829 615</b>	<b>772 704</b>	<b>758 728</b>

## NOTER

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

### Not 1 – Redovisningsprinciper

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

#### Förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde

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

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

#### Projektfastigheter

Vinster för projektfastigheter redovisas när de avyttrats och tillträtts.

#### Värdering av finansiella instrument

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

#### Uppskattningar och bedömningar

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

### Not 2 – Uppdelning av intäkter

Intäktsfördelning	Juli–september		Januari–september		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Hysesintäkter	18 220	8 709	52 926	25 280	35 527
Uthyrning byggnadsmaterial	–	5 403	–	12 483	15 665
Övrigt	234	2 706	2 188	11 125	13 285
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>18 454</b>	<b>16 819</b>	<b>55 115</b>	<b>48 888</b>	<b>64 477</b>

För uppdelning av intäkter mot segment, se not 9.



## Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

Fördelning entreprenadkostnader	Juli–september		Januari–september		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	92 464	108 139	261 790	268 807	401 165
Entreprenadkostnader projektfastigheter	2 327	3 313	9 340	17 441	26 557
<b>Summa entreprenadkostnader</b>	<b>94 791</b>	<b>111 452</b>	<b>271 130</b>	<b>286 247</b>	<b>427 722</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.

	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>1 974 050</b>	<b>1 212 416</b>	<b>1 212 416</b>
Inköp	301 465	321 360	313 859
Försäljning	-63 708	-	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	372 579	30 296	277 666
Omklassificeringar	-35 063	26 356	170 109
<b>Utgående balans</b>	<b>2 549 323</b>	<b>1 590 428</b>	<b>1 974 050</b>

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
Realiserade värdeförändringar	-17 514	-	-
Orealiserade värdeförändringar	372 579	30 296	277 666
<b>Summa</b>	<b>355 065</b>	<b>30 296</b>	<b>277 666</b>

## Not 5 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>46 384</b>	<b>106 096</b>	<b>106 096</b>
Inköp	25 017	104 947	110 397
Omklassificeringar	35 063	-26 356	-170 109
<b>Utgående balans</b>	<b>106 463</b>	<b>184 687</b>	<b>46 384</b>

## Not 6 – Övriga fordringar

Posten övriga fordringar bestod per 2023-12-31 till största del av innehav på ett escrowkonto för den del av obligationen som Titania ännu inte erhållit på bokslutsdagen. 203 mkr har förts över till ett vanligt bankkonto 15 januari 2024.

## Not 7 – Upplåning

	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
<b>Långfristig</b>			
Obligation	504 797	-	509 250
Skuld kreditinstitut	770 846	421 875	59 065
<b>Summa</b>	<b>1 275 643</b>	<b>421 875</b>	<b>568 315</b>
	30 sep		31 dec
	2024	2023	2023
<b>Kortfristig</b>			
Obligation	-	357 427	63 737
Skuld kreditinstitut	420 762	442 613	871 831
Övriga räntebärande skulder	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>420 762</b>	<b>800 040</b>	<b>935 568</b>

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

Obligationen om 525 mkr nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationens löptid. Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm, med en löptid på 3 år.

## Not 8 – Transaktioner med närstående

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

## Not 9 – Rörelsesegment

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

### Segmentsrapportering

#### RESULTATRÄKNING

Tkr	Juli–september 2024			Januari–september 2024		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	18 220	234	18 454	52 926	2 188	55 115
Övriga rörelseintäkter	103	606	708	287	1 189	1 476
<b>Summa</b>	<b>18 322</b>	<b>840</b>	<b>19 162</b>	<b>53 213</b>	<b>3 377</b>	<b>56 591</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	–	118 810	118 810	–	308 343	308 343
Entreprenadkostnader	–	-94 791	-94 791	–	-271 130	-271 130
Fastighetskostnader	-5 232	–	-5 232	-11 448	–	-11 448
Övriga externa kostnader	-974	-5 273	-6 247	-1 974	-17 669	-19 643
Personalkostnader	–	-3 016	-3 016	–	-12 037	-12 037
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 916	-60	-1 976	–	-5 450	-5 450
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>10 200</b>	<b>16 510</b>	<b>26 710</b>	<b>39 791</b>	<b>5 433</b>	<b>45 224</b>
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	-17 514	-17 514	–	-17 514	-17 514
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17 218	262 408	279 626	36 218	336 361	372 579
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>	<b>27 418</b>	<b>261 403</b>	<b>288 821</b>	<b>76 010</b>	<b>324 280</b>	<b>400 289</b>
Finansiella intäkter	1	16 073	16 073	259	16 085	16 344
Finansiella kostnader	-16 315	-31 259	-47 574	-44 123	-72 674	-116 796
<b>Finansnetto</b>	<b>-16 314</b>	<b>-15 186</b>	<b>-31 500</b>	<b>-43 864</b>	<b>-56 589</b>	<b>-100 453</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11 104</b>	<b>246 217</b>	<b>257 321</b>	<b>32 146</b>	<b>267 691</b>	<b>299 836</b>

Tkr	Juli–september 2023			Januari–september 2023		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	8 710	8 108	<b>16 819</b>	25 280	23 608	<b>48 888</b>
Övriga rörelseintäkter	2	369	<b>371</b>	735	1 005	<b>1 740</b>
<b>Summa</b>	<b>8 712</b>	<b>8 477</b>	<b>17 190</b>	<b>26 015</b>	<b>24 613</b>	<b>50 628</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	-	117 210	<b>117 210</b>	-	291 500	<b>291 500</b>
Entreprenadkostnader	-	-111 452	<b>-111 452</b>	-	-286 247	<b>-286 247</b>
Fastighetskostnader	-1 600	-	<b>-1 600</b>	-4 706	-	<b>-4 706</b>
Övriga externa kostnader	9	-9 859	<b>-9 850</b>	-238	-36 847	<b>-37 085</b>
Personalkostnader	-	-7 593	<b>-7 593</b>	-	-24 022	<b>-24 022</b>
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-2 752	<b>-2 752</b>	-	-8 120	<b>-8 120</b>
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>7 121</b>	<b>-5 968</b>	<b>1 154</b>	<b>21 071</b>	<b>-39 123</b>	<b>-18 052</b>
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	35 786	<b>35 786</b>	-	30 296	<b>30 296</b>
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>	<b>7 121</b>	<b>29 819</b>	<b>36 940</b>	<b>21 071</b>	<b>-8 827</b>	<b>12 243</b>
Finansiella intäkter	7	1 933	<b>1 940</b>	15	3 962	<b>3 977</b>
Finansiella kostnader	-6 052	-20 838	<b>-26 890</b>	-16 572	-51 981	<b>-68 554</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-6 046</b>	<b>-18 904</b>	<b>-24 950</b>	<b>-16 557</b>	<b>-48 019</b>	<b>-64 576</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 075</b>	<b>10 915</b>	<b>11 990</b>	<b>4 513</b>	<b>-56 846</b>	<b>-52 333</b>

## BALANSRÄKNING

Tkr	30 september 2024			30 september 2023		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
<b>TILLGÅNGAR</b>						
Summa anläggningstillgångar	1 569 000	1 077 655	<b>2 646 655</b>	727 200	971 291	<b>1 698 491</b>
Summa omsättningstillgångar	20 180	199 018	<b>219 199</b>	104 402	235 264	<b>339 666</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 589 180</b>	<b>1 276 673</b>	<b>2 865 853</b>	<b>831 602</b>	<b>1 206 555</b>	<b>2 038 157</b>
<b>SKULDER</b>						
Summa långfristiga skulder	607 407	743 494	<b>1 350 901</b>	431 618	21 858	<b>453 476</b>
Summa kortfristiga skulder	397 144	155 786	<b>552 930</b>	23 845	859 409	<b>883 254</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>1 004 551</b>	<b>899 281</b>	<b>1 903 831</b>	<b>455 462</b>	<b>881 268</b>	<b>1 336 730</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 14 november 2024

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

**Knut Pousette**  
Styrelseordförande

**Einar Janson**  
VD och styrelseledamot

**Gunilla Öhman**  
Styrelseledamot

Denna information är insiderinformation som Titania Holding AB [publ] är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 november 2024 kl. 08:00 CEST på [www.titania.se](http://www.titania.se), där samtliga av Titanias finansiella rapporter kommer att finnas tillgängliga efter offentliggörande.

## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari–december 2024	20 februari 2025
Årsredovisning januari–december 2024	10 april 2025
Delårsrapport januari–mars 2025	15 maj 2025
Årsstämma 2025	29 maj 2025
Delårsrapport januari–juni 2025	13 augusti 2025
Delårsrapport januari–september 2025	13 november 2025

## Kontaktinformation

**Titania Holding AB [publ]**

Telefon: 08-668 44 44

Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm

**Einar Janson, VD och grundare**

Mail: [einar@titania.se](mailto:einar@titania.se)

**Anders Söderlund, CFO och Head of IR**

Mail: [anders.soderlund@titania.se](mailto: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 den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Titania Holding AB (publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna 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 delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 14 november 2024

KPMG AB

*Fredrik Sjölander*

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.

	Juli–september		Januari–september		Helår
	2024	2023	2024	2023	2023
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning*, kr</b>	<b>3,14</b>	<b>0,04</b>	<b>3,38</b>	<b>-0,90</b>	<b>-0,42</b>
Årets/periodens resultat efter skatt	224 705 305	2 728 463	241 794 800	-64 453 357	-29 676 978
Genomsnittligt antal aktier	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Antal stamaktier**	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000

\* Mått definieras i IFRS

\*\* I december 2021 börsopterades bolaget och ökade antalet aktier till 71 500 000. Under 2021 tecknade Titantias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 1 159 985 stycken. Under 2023 tecknade Titantias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 3 400 000 stycken. Se Övriga upplysningar för detaljer.

<b>Driftnetto, tkr</b>	<b>12 988</b>	<b>7 109</b>	<b>41 478</b>	<b>20 574</b>	<b>26 351</b>
Hysesintäkter	18 220	8 709	52 926	25 280	35 527
Driftkostnader	-5 232	-1 600	-11 448	-4 706	-9 176

<b>Avkastning på eget kapital*, %</b>	<b>35,6</b>	<b>-22,8</b>	<b>35,6</b>	<b>-22,8</b>	<b>-4,1</b>
Resultat, rullande 12 månader	276 571	-170 834	276 571	-170 834	-29 677
Genomsnittligt eget kapital	777 066	750 798	777 066	750 798	726 010

\* Beräkningen har korrigerats jämfört med tidigare rapporter varför tidigare perioders beräkning har korrigerats.

<b>Soliditet, %</b>	<b>33,6</b>	<b>34,4</b>	<b>33,6</b>	<b>34,4</b>	<b>31,3</b>
Eget kapital	962 022	701 427	962 022	701 427	736 266
Balansomslutning	2 865 853	2 038 157	2 865 853	2 038 157	2 354 810

<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>55,9</b>	<b>54,3</b>	<b>55,9</b>	<b>54,3</b>	<b>62,1</b>
Räntebärande skulder	1 696 405	1 221 915	1 696 405	1 221 915	1 503 882
Likviditet	93 663	115 392	93 663	115 392	42 048
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	1 602 742	1 106 523	1 602 742	1 106 523	1 461 835
Balansomslutning	2 865 853	2 038 157	2 865 853	2 038 157	2 354 810

<b>Räntetäckningsgrad*, ggr</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>
Rörelseresultat före värdeförändringar	26 710	1 154	45 224	-18 052	-196 994
Finansnetto	-31 500	-24 950	-100 453	-64 576	-95 814

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

<b>Substansvärde per stamaktie, kr</b>	<b>14,47</b>	<b>9,98</b>	<b>14,47</b>	<b>9,98</b>	<b>10,50</b>
Tillgångar	2 865 853 367	2 038 156 882	2 865 853 367	2 038 156 882	2 354 809 896
Skulder	1 903 831 237	1 336 729 877	1 903 831 237	1 336 729 877	1 618 543 567
Uppskjuten skatteskuld	72 464 353	12 027 340	72 464 353	12 027 340	14 441 937
Antal aktier:	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	1 034 486 483	713 454 344	1 034 486 483	713 454 344	750 708 266

# DEFINITIONER

## DEFINITIONER ALTERNATIVA NYCKELTAL

### Avkastning på eget kapital, %

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

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

### Balansomslutning

Eget kapital och skulder.

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

### Belåningsgrad, %

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

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

### Driftnetto

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

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

### Resultat per aktie före och efter utspädning, kr

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

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

### Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat före värdeförändringar i förhållande till finansnetto.

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

### Soliditet, %

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

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

### Substansvärde per stamaktie

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

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

### Årets/periodens resultat före skatt

Resultat före skatt.

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

## ÖVRIGA DEFINITIONER

### BTA

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

### Ljus BTA

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

### BOA

Med BOA menas bostadsarea vilket avser byggnadens area för bostäder.

### BRA

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

### LOA

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

### Räntetak

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



 **TITANIA**



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