

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-JUNI
2023

 **TITANIA**



Delårsrapport januari-juni 2023

Kvartalet april-juni 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 18 714 tkr [17 410]
- Hyresintäkterna var 8 608 tkr [7 216]
- Driftnettot blev 6 790 tkr [6 152]
- Resultat före skatt uppgick till -35 063 tkr [9 448]
- Kvartalets resultat uppgick till -37 639 tkr [2 517]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var -0,53 kr [0,04]

Perioden januari-juni 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 32 069 tkr [39 234]
- Hyresintäkterna var 16 571 tkr [14 415]
- Driftnettot blev 13 464 tkr [11 888]
- Resultat före skatt uppgick till -64 323 tkr [16 067]
- Periodens resultat uppgick till -67 182 tkr [8 762]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var -0,94 kr [0,12]
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 278 [246]

”Fastighetsmarknaden befinner sig i en prövning nu och inom Titanias del av marknaden, med våra produkter och vår affärsmodell, klarar vi prövningen i enlighet med vad vi trott.”

Einar Janson, VD och grundare



Ösmo etapp 1, Nynäshamn

Nyckeltal	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning, tkr	18 714	17 410	32 069	39 234	206 765
Driftnetto, tkr	6 790	6 152	13 464	11 888	23 840
Resultat före skatt, tkr	-35 063	9 448	-64 323	16 067	-171 555
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,53	0,04	-0,94	0,12	-1,86
Balansomslutning, tkr	1 878 169	1 848 657	1 878 169	1 848 657	1 671 140
Avkastning på eget kapital, %	-5,3	0,3	-9,2	1,0	-16,2
Soliditet, %	37,0	48,5	37,0	48,5	45,7
Belåningsgrad, %	49,6	29,7	49,6	29,7	34,7
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	9,77	13,38	9,77	13,38	10,67

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI–JUNI 2023

Efter periodens utgång

- Titantias detaljplan för Ösmo etapp 1 i Nynäshamn gick ut på samråd. Planförslaget omfattar ca 700 bostäder i varierande upplåtelseformer och storlekar, samt butikslokaler och lokaler för offentlig service.

Andra kvartalet

- Titania tecknade avsiktsförklaring om att ingå samarbetsavtal med K-Fastigheter avseende utveckling av projektet "Del 2 av Rickebyhöjd" innehållande 60 byggrätter för hyreslägenheter i Vallentuna centrum.
- Titania upprättade tillsammans med Danske Bank ett kombinerat ramverk för social och grön finansiering och erhöll en extern utvärdering av tredjepartsverifieraren ISS Corporate Solutions [ICS].
- Titantias detaljplan "Del 2 av Rickebyhöjd" invid Vallentuna centrum, omfattande 76 st bostäder i flerbostadshus vann laga kraft.
- Titania förvärvade egna obligationer med förfall i mars 2024 till ett sammanlagt nominellt belopp om 40 miljoner kr.
- Titania tecknade ett avtal om villkorsmässig uppgradering av befintligt lån via Swedbank som bedöms uppfylla sociala kriterier enligt bankens ramverk för hållbar upplåning och finansiering.

Första kvartalet

- Detaljplanen för Titantias unika samhällsfastighet i Högsåtra på Lidingö gick ut på granskning.
- Titantias detaljplan "Del 2 av Rickebyhöjd" invid Vallentuna centrum, omfattande 76 st bostäder i flerbostadshus antogs.
- Titania tillträdde fastigheten Hallängen 5 i Ösmos centrala del i Nynäshamns kommun, via bolagsförvärv finansierat med eget kapital.
- Titania förvärvade bostadsmodulproducenten och fastighetsutvecklaren New Living (fd. Junior Living). Affären gjordes med eget kapital.
- Titania förvärvade detaljplanelagd mark för drygt 200 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Byggnationen beräknas starta under 2023. Både bolagsförvärvet och förvärvet av marken gjordes med eget kapital.
- Mark- och miljödomstolen upphävde Botkyrka kommuns beslut att anta detaljplan för Prästviken. Beslutet har överklagats och Mark- och miljööverdomstolen har givit prövningstillstånd.



VD HAR ORDET

Om 2022 och inledningen av 2023 präglades av orosmoln och pessimism för framtidsutsikterna för fastighetsbranschen och byggsektorn så har situationen under fortsättningen av 2023 utvecklats till en konstaterad kris för branschen. Som en konsekvens av räntehöjningar har börsvärden för bostadsbolag rasat och enligt vissa analyser visar detta på att värdetillväxten i bolagen tidigare mest bara var en uppblåst bubbla driven av lågräntemiljön. I denna situation är det viktigt att hålla huvudet kallt och påminna sig om vad det var som gjorde bostäder i Sverige så attraktiva att pensionskapital och internationella fonder tidigare bjöd över varandra för att investera i det. Deras analyser byggde inte på en förhoppning om evig nollränta utan snarare på antagandet att förutsättningarna på den svenska bostadsmarknaden borgade för att värden och kassaflöden skulle utvecklas gynnsamt i reala termer, på sikt, även när den utsattes för det oundvikliga stresstest i form av inflation och räntehöjningar för att stävja den. Fastighetsbranschen befinner sig mitt i detta stresstest nu och inom Titanias del av marknaden, med våra produkter och enligt vår affärsmodell klarar vi prövningen i enlighet med vad vi trott.

Stresstest på värdet i svenska hyresbostäder

Hösten 2021 noterades historiska topp-priser både för bolag med tillgångar i hyresbostäder och i direkta investeringar i bostadsbestånd. Jämte samhällsfastigheter sågs kassaflöden från dessa tillgångsslag som extremt säkra både av svenskt och internationellt institutionellt kapital. Att kassaflöden från samhällsfastigheter var värdefulla är lättförklarat – den svenska staten står i slutändan som garant för betalningarna, kontrakten är långa och innehåller indexeringsklausuler som kompenserar för inflation.

Mindre uppenbar var den höga värderingen av kassaflöden från bostäder som hyrs ut till enskilda privatpersoner på kontrakt med, från hyresgästens sida, relativt kort uppsägningstid och utan klausuler om indexerade ökning vid inflation. Svaret på hur värderingen kunde vara så hög trots relativt osäkra kontrakt är att den svenska bostadshyresmarknaden är reglerad i olika former sedan 1942. Regleringen har på attraktiva orter både skapat ett underutbud i totalt antal hyresbostäder relativt efterfrågan och en underprissättning relativt den faktiska betalningsviljan. Diskrepansen är mest tydlig i storstadsregioner där underprissättningen resulterat i decennielånga köer för att erhålla hyreskontrakt även långt ut i förorterna. I slutändan ligger alltså säkerheten i kassaflöden från bostäder i en underprissättning av hyrorna.

Något förenklat kan man säga att de investerare som budade över varandra för dessa tillgångsslag hösten 2021 i slutändan satte sin tilltro till att deras investering skulle vara realvärdeskyddad på grund av dessa faktorer. För samhällsfastigheterna låg säkerheten i att staten som hyresgäst skulle klara av en hyresuppjustering som konsekvens av inflation och i bostädernas fall för att underprissättningen skulle garantera att det fanns betalningsförmåga även för den nya högre hyran – om inte med den befintliga hyresgästen så med en ny.

När nu stresstestet är igång och inflationsdrivna hyreshöjningar ska kompensera för ökade räntor och höjda avkastningskrav finns det en generell uppfattning att samhällsfastigheter klarat testet bättre och bostäder sämre. Orsaken är att det inom den reglerade marknaden för befintliga hyresrätter har visat sig svårt att bli fullt kompenserad för en så plötslig kraftig ökning av inflationen. Trots att inflationen periodvis legat över 10% under 2023 fick fastighetsägarna i Sverige bara igenom en höjning på i genomsnitt 4,2%. Tittar man historiskt på hur bostadshyror har legat i jämförelse med inflationen var det dock väntat att compensationen skulle ske

med en viss fördröjning. Vad som däremot håller på att ske med hyror för bostäder som är nyproducerade på attraktiva orter är en smärre revolution i det tysta.

Kraftiga hyreshöjningar för nyproducerade lägenheter i Stockholmsregionen

I Stockholms förorter har förhandlade presumtionshyror för nyproducerade hyresrätter gått upp med 20-25% jämfört med nivåer i början av 2022. Dessa projektspecifika förhandlingar offentliggörs inte på samma sätt som de centrala förhandlingarna mellan parterna på marknaden för befintliga hyresrätter och uppmärksammas därför generellt inte i media. För Titania är detta ett kvitto på att vårt generella resonemang att hyressättningen i nyproduktion – på orter där det finns en kraftig underprissättning – gagnas av denna typ av situation. Vid kraftig inflation har parterna på hyresmarknaden svårt att komma överens om framförallt hyressättning i äldre bestånd med befintliga hyresrätter men det finns en acceptans för att nyproduktion ska bli fullt ut kompenserad. I realiteten blir dock nyproduktion överkompenserad för inflationen och räntechocken blir en chans för hela branschen att ta kraftiga kliv uppåt i hyressättning och närma sig den faktiska betalningsviljan på orter där det råder underprissättning.

Klarar hyresgästerna av den kraftigt höjda hyran i nyproduktion?

För Titania pågår för närvarande uthyrning av två pågående nyproduktionsprojekt i Stockholms förorter (Vallentuna och Täby) och svaret är tveklöst ja. Trots de kraftiga hyreshöjningarna ser vi god efterfrågan från hyresgäster på ytsmarta lägenheter i rätt mikrolågen. För att teckna kontrakt för våra lägenheter finns också ett relativt högt ställt inkomstkrav från verifierat förvärsarbete vilket indikerar att betalningsförmågan inte är kopplad till stöd eller subventioner utan är kopplad marknadsmässigt hållbara parametrar.

Varför redovisar Titania förlust om allt är så bra?

Titanias affärsmodell bygger på långsiktig värdeuppyggnad och andelen utvecklingsprojekt som inte genererar intäkter är stor. Fastighetsbolagens vinster de senaste åren har också till största del kommit från värdeökningar, även våra, som konsekvens av sänkta avkastningskrav, inte hyreshöjningar. Med räntehöjningarna nu har detta vänts till motsatsen. Med stöd av de kraftigt höjda presumtionshyrorna och indikationerna att marknaden klarar av det från vår egen uthyrning i nyproduktion tror vi istället att det är hyreshöjningarna i tillväxtregioner som Stockholm som

kommer att ge värdeökningarna. Detta är en sundare utveckling än att förlita sig på räntesänkningar och Titania är väl positionerade i detta men det har inte slagit igenom än. De projekt vi har i Vallentuna med 27 lägenheter kommer att börja generera intäkter under Q3, 2023 och Täby Park med totalt 226 lägenheter kommer att börja generera intäkter under Q1 2024.

Kommer Titania att kunna finansiera verksamheten?

Som det ser ut idag siktar vi på att finansiera oss framöver med en kombination av obligationslån och banklån som vi har gjort tidigare. I de långsiktiga samarbeten vi har med både med banker och obligationsinnehavare har vi kontinuerliga diskussioner om olika scenarier framåt. Det finns generellt en förståelse från kreditgivarna sida att deras säkerhet, både avseende bibehållna värden i pantsatta tillgångar trots sänkta avkastningskrav, och vår förmåga att betala höjda räntor ligger i att fortsatt hög inflation också kommer innebära en kontinuerlig ökning av hyresnivåer som ökar våra intäkter. Från de aktörer vi har kontakt med på kreditmarknaden upplever vi att det finns en fortsatt tro på bärkraften i inflationskompenserade kassaflöden från hyresrätter i Stockholmsregionen.

Det vi ser på kreditmarknaden idag är dock en generell åtstramning av exponering mot varje kund och vi kan därför, där det gagnar oss var öppna för JV-samarbeten kring projekt som gagnar oss finansiellt.

Vi har givetvis också en möjlighet att sälja av tillgångar och återbetala lån om villkoren lånefinansiering är för dåliga. Även om marknaden för försäljning är ogynnsam nu så har vi en typ av tillgångar, hyresrätter vid spårbunden trafik i Stockholm som det alltid brukar finnas köpare för även om man får acceptera lägre pris än när marknaden är het. Titanias stora framtida potential ligger trots allt inte i de hyresrätter som är färdiga och genererar kassaflöde nu utan i ett antal utvecklingsprojekt i guldågen relativt våra ingångsvärden. Det är dessa som är det viktigaste att försvara.

Einar Janson, VD



1 402 493

TKR, FASTIGHETSVÄRDE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
30 JUN 2023

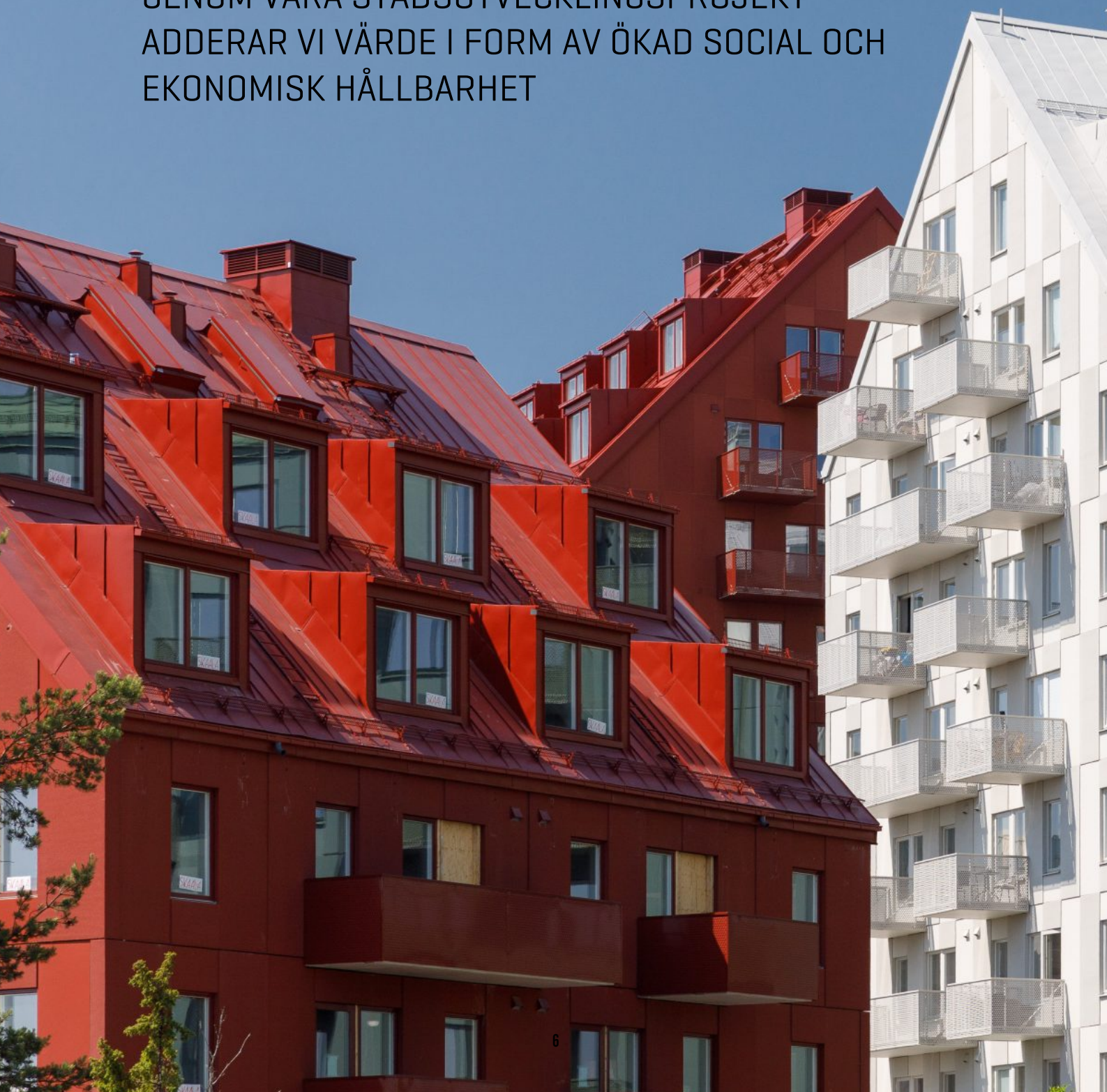
278

ANTAL BOSTÄDER
30 JUN 2023

16 571

TKR, HYRESINTÅKTER
JAN-JUN 2023

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

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

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

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.

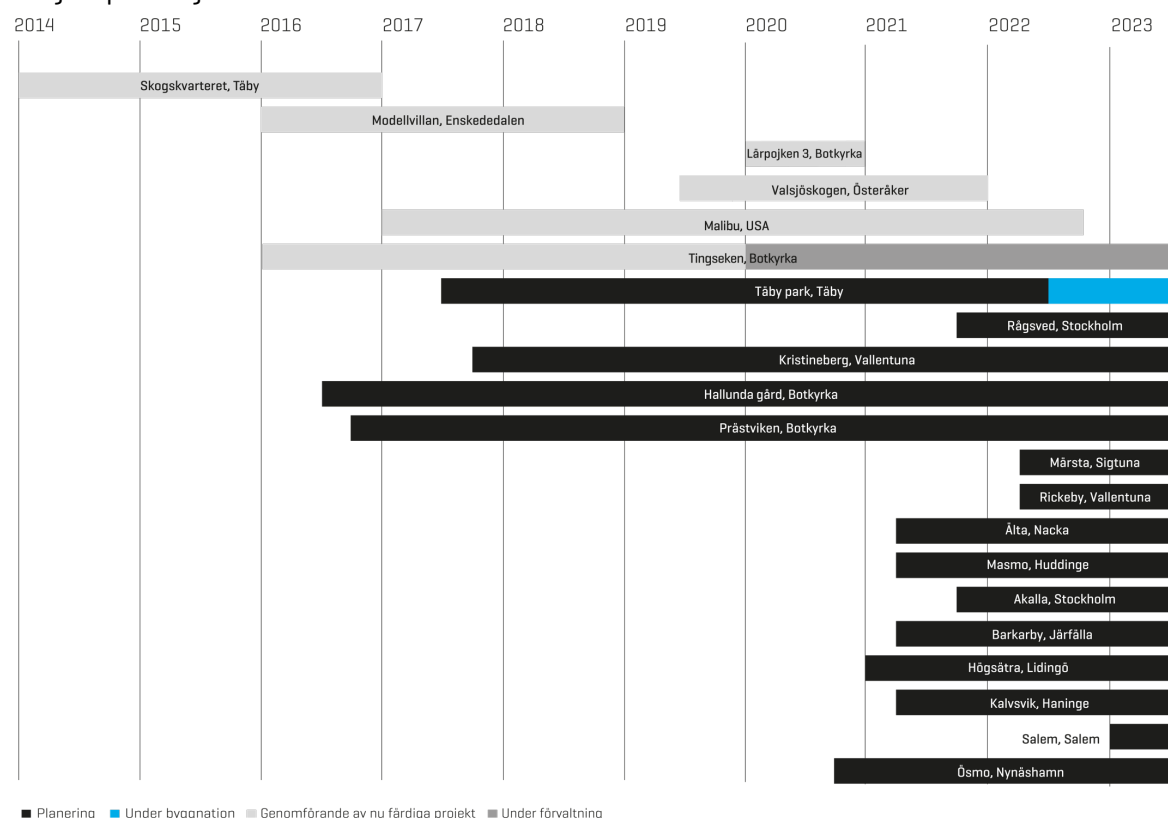
VÅRA FASTIGHETER OCH UTVECKLINGSPROJEKT

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
Akalla	Kommande	Hanstavägen	Stockholm	2027	200	8 200
Barkarby	Kommande	Barkabyfältet	Järfälla	2027	353	18 400
Hallunda gård	Kommande	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2025-2028	718	47 290
Hallängen	Förvärv	Hallängen	Nynäshamn	1972	-	1 199
Herräng	Förvärv	Herrängsvägen	Norrtälje	1953	27	1 472
Högsåtra	Kommande	Högsåtravägen	Lidingö	2027	-	5 000
Kalsvik	Kommande	Haninge	Haninge	2027	100	6 300
Kristineberg	Kommande	Arningevägen	Vallentuna	2025-2026	117	14 436
Masmo	Kommande	Varsvägen	Huddinge	2026-2027	312	20 148
Märsta	Kommande	Centrala Märsta	Sigtuna	2026	91	5 436
Prästviken	Kommande	Sankt Botvids väg	Botkyrka	2025-2028	701	39 392
Rickeby	Kommande	Mörbyvägen	Vallentuna	2026	60	2 300
Rågsved	Kommande	Centrala Rågsved	Stockholm	2025	200	7 827
Salem	Kommande	Skyttorpsvägen	Salem	2027	100	5 950
Tingseken	Färdigställt	Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Täby park	Pågående	Galoppfältet	Täby	2024	226	9 182
Vallentuna Prästgård	Kommande	Vallentuna centrum	Vallentuna	2023	27	1 269
Ålta	Kommande	Centrala Ålta	Nacka	2026	178	7 298
Ösmo	Kommande	Nyblevägen	Nynäshamn	2027	270	9 375
Total					3 926	220 763

Projektportfölj



■ Planering ■ Under byggnation ■ Genomförande av nu färdiga projekt ■ Under förvaltning

Kommentar till koncernens projekt

Titantias affärsidé är att arbeta med projektutveckling, produktion och förvaltning av fastigheter. 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 vilken 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. Titania fokuserar på Storstockholm där efterfrågan är stor och en viktig nyckel till lönsamma projekt är att vi kontrollerar hela värdekedjan. Vid sidan av projektvinster kommer 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 många pågående projekt i olika skeden och antalet byggrätter uppgår till omkring 3 500. Mer detaljerad information finner ni under rubriken "Våra fastigheter och utvecklingsprojekt". Under årets andra kvartal är projektet i Täby park som omfattas av 226 bostäder och några kommersiella lokaler under produktion. Produktionen fortgår enligt plan och genomförs av New Living som Titania nyligen har förvärvat. Fastigheten planeras bli helt klar i början av 2024.

Tidpunkt för nästa produktionsstart är inte bestämd men Titania kommer troligtvis att byggstarta projektet i Vallentuna Rickeby under 2023. De planerade projekttiderna varierar och framgår av tabellen på föregående sida. Vilket projekt som byggstartas efter det beror på hur Titantias detaljplaneprocesser fortlöper och hur kalkylerna ser ut.



RESULTATINFORMATION

Kommentar till koncernens resultaträkning

Kvartalet april-juni 2023

Periodens nettoomsättning uppgick till 18 714 tkr [17 410] och består till största del av hyror samt uthyrning av byggnadsinventarier.

Hysesintäkterna uppgick till 8 608 tkr [7 216] och uppvisar ökningarna vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd. Ökningarna är hänförliga till ökade hyror och fler hyresgäster. Driftkostnaderna uppgick till 1 818 tkr [1 064]. Driftnettot uppgick därmed till 6 790 tkr [6 152]. Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av fler uthyrningsbara bostäder.

Rörelseresultat före värdeförändringar var -8 747 tkr [-6 032]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 115 951 tkr [27 032] 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 projektet i Täby park som är under byggnation.

Finansnettot uppgick till -26 316 tkr [-14 979]. 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.

Kvartalets resultat uppgick till -37 639 tkr [2 517].

Perioden januari-juni 2023

Periodens nettoomsättning uppgick till 32 069 tkr [39 234] och består till största del av hyror samt uthyrning av byggnadsinventarier. Minskningen jämfört med första halvåret 2022 förklaras främst av jämförelseperiodens bostadsförsäljningar samt en minskning i uthyrda byggnadsinventarier.

Hysesintäkterna uppgick till 16 571 tkr [14 415] och uppvisar ökningarna vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd. Ökningarna är hänförliga till ökade hyror och fler hyresgäster. Driftkostnaderna uppgick till 3 106 tkr [2 528]. Driftnettot uppgick därmed till 13 464 tkr [11 888]. Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av fler uthyrningsbara bostäder under året med högre hyresintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar var -19 206 tkr [-11 778] och förändringen förklaras främst av jämförelseperiodens bostadsförsäljningar. I resultatet ingår aktiverat arbete om 174 290 tkr [49 118] 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 projektet i Täby park som är under byggnation.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -5 491 tkr [52 919]. Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid.

Finansnettot uppgick till -39 108 tkr [-25 074]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av utökade lån 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.

Periodens resultat uppgick till -67 182 tkr [8 762]. Det negativa resultatet beror främst på orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter där även byggrätter samt pågående projekt avsedda för långsiktig förvaltning ingår. Det negativa resultatet bör ses i ett större sammanhang där Titania i framtiden räknar med både projektvinster och ett större kassaflöde från bolagets växande bestånd av förvaltningsfastigheter under egen förvaltning.

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag.

Kvartalet april-juni 2023

Kvartalets resultat för moderbolaget uppgick till -14 541 tkr [-13 489]. Det försämrade resultatet jämfört med föregående år förklaras främst av ökade räntekostnader.

Perioden januari-juni 2023

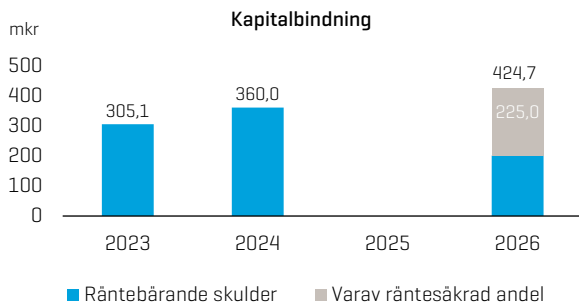
Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -29 296 tkr [-41 518]. Det förbättrade resultatet jämfört med föregående år förklaras av ett negativt resultat från andelar i koncernföretag under första kvartalet 2022.

FINANSIERING

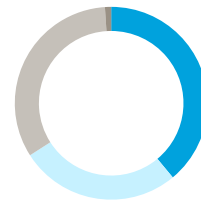
Total finansiering

Förfalloår	Kapitalbindning, mkr				Total	Andel, %	Räntetakt, mkr	Räntetakt, %	Räntesäkrad andel av skuld, %	Ränta, %
	Fastighetslån	Byggnadskreditiv	Obligation	Varav räntesäkrad andel						
2023	11,3	-	-	-	11,3	1	-	-	-	Stibor 3M+1,4
2023	-	293,9	-	-	293,9	27	-	-	-	Stibor 3M+2,8
2024	-	-	360,0	-	360,0	33	-	-	-	Stibor 3M+8,0
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026	424,7	-	-	-	424,7	39	225,0	5,0	21	Stibor 3M+1,4
Totalt	435,9	293,9	360,0	1 089,8	1 089,8	100			21	

Obligationen om 360 mkr är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm och nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationens löptid fram till mars 2024.



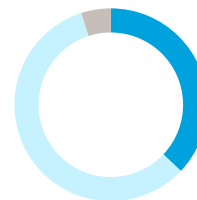
Kapitalbindning, mkr



- Långfristigt banklån, 424,7 [39%]
- Byggnadskreditiv, 293,9 [27%]
- Obligationenslån, 360,0 [33%]
- Kortfristigt banklån, 11,3 [1%]

Kapitalförsörjning	Mkr	Andel, %
Eget Kapital	695,8	37
Räntebärande skulder	1 086,1	58
Uppskjuten skatteskuld	2,8	-
Övriga skulder	93,5	5
Total balansomslutning	1 878,2	100

Kapitalförsörjning, mkr



- Eget Kapital, 695,8 [37%]
- Räntebärande skulder, 1 086,1 [58%]
- Övriga skulder, 93,5 [5%]

37,0%

SOLIDITET
30 JUN 2023

49,6%

BELÅNINGSGRAD
30 JUN 2023

1 878,2

MKR, BALANSOMSLUTNING
30 JUN 2023

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Omvärldsfaktorer

Titania har ännu inte observerat några väsentliga konsekvenser för bolagets verksamhet till följd av kriget i Ukraina 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.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Under perioden har inga väsentliga transaktioner skett med närstående, utöver koncerninterna transaktioner. Se vidare not 7.

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

Optionsprogram

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	Apr-jun		Jan-jun		Helår
		2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning	2	18 714	17 410	32 069	39 234	206 765
Övriga rörelseintäkter		957	569	1 369	569	744
Summa		19 671	17 979	33 438	39 803	207 509
Entreprenadkostnader	3	-113 831	-31 024	-174 796	-60 770	-263 969
Fastighetskostnader		-1 818	-1 064	-3 106	-2 528	-5 743
Övriga externa kostnader		-16 039	-10 394	-27 235	-21 166	-53 143
Personalkostnader		-9 675	-6 023	-16 429	-11 464	-17 652
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 006	-2 538	-5 368	-4 771	-9 139
Aktiverat arbete för egen räkning		115 951	27 032	174 290	49 118	176 039
Rörelseresultat före värdeförändringar		-8 747	-6 032	-19 206	-11 778	33 903
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-	30 459	-5 491	52 919	-151 509
Rörelseresultat efter värdeförändringar		-8 747	24 427	-24 697	41 141	-117 606
Finansiella intäkter		2 020	9	2 037	17	275
Finansiella kostnader		-28 336	-14 988	-41 663	-25 091	-54 223
Finansnetto		-26 316	-14 979	-39 626	-25 074	-53 948
Resultat före skatt		-35 063	9 448	-64 323	16 067	-171 555
Aktuell skatt		-	-	-9	-	-13 718
Uppskjuten skatt		-2 576	-6 931	-2 851	-7 305	52 587
Periodens resultat		-37 639	2 517	-67 182	8 762	-132 686
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		-37 639	2 517	-67 182	8 762	-132 686
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		-0,53	0,04	-0,94	0,12	-1,86
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	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Periodens resultat	-37 639	2 517	-67 182	8 762	-132 686
Övrigt totalresultat					
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat					
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-	7 304	-	8 534	16 079
Övrigt totalresultat för perioden	-	7 304	-	8 534	16 079
Summa totalresultat för perioden	-37 639	9 820	-67 182	17 296	-116 606
Summa totalresultat för perioden hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-37 639	9 820	-67 182	17 296	-116 606
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 jun		31 dec
		2023	2022	2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		14 381	884	731
Förvaltningsfastigheter	4	1 402 493	1 329 836	1 212 416
Inventarier		6 427	6 842	5 393
Nyttjanderättstillgångar		22 006	26 272	23 736
Övriga långfristiga fordringar		72 230	48 171	48 321
Summa anläggningstillgångar		1 517 537	1 412 004	1 290 597
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	5	181 126	135 968	106 096
Kundfordringar		4 698	2 211	3 965
Aktuell skattefordran		224	-	-
Övriga fordringar		13 196	3 379	11 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 824	4 446	3 914
Likvida medel		154 565	290 649	255 212
Summa omsättningstillgångar		360 631	436 653	380 542
SUMMA TILLGÅNGAR		1 878 169	1 848 657	1 671 140

KONCERNENS BALANSRÄKNING, FORTS.

Tkr	Not	30 jun		31 dec
		2023	2022	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		715	715	715
Reserver		16 039	8 494	16 039
Övrigt tillskjutet kapital		422 137	422 137	422 137
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		256 954	465 584	324 136
Summa eget kapital		695 845	896 930	763 027
Skulder				
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	6	424 688	827 771	824 479
Leasingskulder		18 272	20 428	17 811
Avsättningar		2 256	1 936	-
Uppskjuten skatteskuld		2 765	59 864	-
Summa långfristiga skulder		447 981	909 999	842 290
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	6	661 409	11 250	11 250
Leasingskulder		4 422	6 537	6 067
Leverantörsskulder		41 641	8 884	16 398
Aktuell skatteskuld		-	168	561
Övriga kortfristiga skulder		12 647	2 194	842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 225	12 696	30 706
Summa kortfristiga skulder		734 343	41 729	65 823
Summa skulder		1 182 323	951 727	908 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 878 169	1 848 657	1 671 140

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat efter värdeförändringar	-8 747	24 427	-24 697	41 141	-117 606
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
- Avskrivningar	3 006	2 538	5 368	4 771	9 139
- Avsättningar	118	-	149	-	-1 936
- Förvärv/försäljning dotterbolag	-	-	-5 745	-	-
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-30 459	5 491	-52 919	151 509
- Ej realiserad valutaeffekt	-	7 263	-	8 493	16 278
Erhållen ränta	2 020	9	2 037	17	35
Erlagd ränta	-28 336	-14 988	-41 663	-25 091	-54 222
Betald inkomstskatt	-366	256	-879	203	-13 094
	-32 305	-10 954	-59 939	-23 385	-9 897
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning/minskning av projektfastigheter	-5 407	-19 972	-48 674	-40 198	-10 325
Ökning/minskning av rörelsefordringar	6 253	142 582	-3 149	234 692	229 999
Ökning/minskning av rörelseskulder	13 219	-1 001	20 567	-15 028	9 142
Summa förändring av rörelsekapital	14 065	121 609	-31 256	179 466	228 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 240	110 655	-91 195	156 082	218 919
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-103 032	-115 808	-240 245	-262 293	-349 533
Ökning långfristiga finansiella placeringar	-	-	-	-3 899	-4 049
Minskning långfristiga finansiella placeringar	-	658	-	658	658
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 032	-115 150	-240 245	-265 534	-352 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	236 609	95 877	226 351	95 877	95 877
Amortering av skuld	2 813	-3 707	5 625	-4 601	-10 226
Amortering av leasingskuld	-1 183	-	-1 183	-	-5 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	238 238	92 170	230 793	91 276	80 393
Periodens kassaflöde	116 967	87 675	-100 647	-18 177	-53 614
Likvida medel vid periodens början	37 598	202 973	255 212	308 826	308 826
Likvida medel vid periodens slut	154 565	290 649	154 565	290 649	255 212

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Omräknings- reserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	715	16 039	422 137	324 136	763 027
Periodens resultat	-	-	-	-67 182	-67 182
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-	-	-	-67 182	-67 182
Utgående balans per 30 juni 2023	715	16 039	422 137	256 954	695 845

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Omräknings- reserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	715	-40	422 137	456 822	879 634
Fondemission	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	8 762	8 762
Övrigt totalresultat för perioden	-	8 534	-	-	8 534
Summa totalresultat för perioden	-	8 534	-	8 762	17 296
Utgående balans per 30 juni 2022	715	8 494	422 137	465 584	896 930

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning	139	565	300	1 131	1 839
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-1 570	-3 310	-3 609	-5 601	-9 077
Personalkostnader	-1 135	-1 353	-2 311	-3 277	-5 560
Rörelseresultat	-2 566	-4 098	-5 620	-7 747	-12 798
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-15 468	-49 759
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 154	-	1 154	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 129	-9 391	-24 830	-18 303	-39 145
Summa finansiella poster	-11 975	-9 391	-23 676	-33 770	-88 904
Resultat efter finansiella poster	-14 541	-13 489	-29 296	-41 518	-101 702
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-2 743
Periodens resultat	-14 541	-13 489	-29 296	-41 518	-104 445

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 jun		31 dec
		2023	2022	2022
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		129 926	164 168	129 876
Summa anläggningstillgångar		129 926	164 168	129 876
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		650 456	670 840	687 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		285	412	132
Övriga fordringar		43	3	28
Kassa och bank		2 108	117 970	75 022
Summa omsättningstillgångar		652 891	789 225	763 170
SUMMA TILLGÅNGAR		782 818	953 393	893 046
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		715	715	715
Summa bundet eget kapital		715	715	715
Fritt eget kapital				
Överkursfond		422 137	422 141	422 137
Balanserat resultat		28 740	177 201	177 206
Årets resultat		-29 296	-41 518	-104 445
Summa fritt eget kapital		421 580	557 825	494 898
Summa eget kapital		422 295	558 540	495 613
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	6	-	391 833	394 167
Summa långfristiga skulder		-	391 833	394 167
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	6	356 260	-	-
Leverantörsskulder		666	270	59
Skulder till koncernföretag		-	231	-
Skatteskuld		168	107	167
Övriga skulder		162	244	169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 267	2 168	2 873
Summa kortfristiga skulder		360 523	3 020	3 267
Summa skulder		360 523	394 853	397 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		782 818	953 393	893 046

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 2022.

Not 2 – Uppdelning av intäkter

Intäktsfördelning	Apr–jun		Jan–jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Hysesintäkter	8 608	7 216	16 571	14 415	30 031
Försäljning bostadsrätter	–	4 248	–	12 800	12 800
Försäljning äganderätter	–	–	–	–	143 538
Uthyrning byggnadsmaterial	3 889	5 850	7 080	11 766	20 186
Övrigt	6 216	96	8 419	253	210
Total nettoomsättning	18 714	17 410	32 069	39 234	206 765

Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

Fördelning entreprenadkostnader	Apr–jun		Jan–jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	110 131	15 639	160 668	22 529	121 970
Entreprenadkostnader projektfastigheter	3 701	10 715	14 128	24 536	40 835
Försäljning projektfastigheter (varulagerkostnad)	–	4 670	–	13 705	101 164
Summa entreprenadkostnader	113 831	31 024	174 796	60 770	263 969

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 jun		31 dec
	2023	2022	2022
Ingående balans per 1 januari	1 212 416	1 013 198	1 013 198
Inköp	169 212	263 718	350 727
Försäljning	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	-5 491	52 919	-151 509
Omklassificering till projektfastigheter	26 356	-	-
Utgående balans	1 402 493	1 329 836	1 212 416

	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			
Realiserade värdeförändringar	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-5 491	52 919	-151 509
Summa	-5 491	52 919	-151 509

Not 5 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
Ingående balans per 1 januari	106 096	96 493	96 493
Inköp	101 361	39 475	79 357
Försäljning	-	-	-69 754
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-26 331	-	-
Utgående balans	181 126	135 968	106 096

Not 6 – Upplåning

	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
Långfristig			
Obligation	-	391 833	394 167
Skuld till kreditinstitut	424 688	435 938	430 313
Summa	424 688	827 771	824 479
Kortfristig			
Obligation	356 260	-	-
Skuld till kreditinstitut	305 149	11 250	11 250
Summa	661 409	11 250	11 250

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

Obligationen om 400 mkr samt förvärvet av egna obligationer till ett nominellt belopp om 40 mkr netto redovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationens löptid.

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

Not 7 – 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 8 – 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. Övrigt-delen av segment "Pågående projekt & övrigt" redovisar följande räkenskaper: omsättning 7 080 tkr, periodens resultat -1 023 tkr samt tillgångar 6 991 tkr.

Segmentsrapportering

RESULTATRÄKNING

Tkr	Apr-jun 2023			Jan-jun 2023		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	8 608	10 106	18 714	16 571	15 499	32 069
Övriga rörelseintäkter	730	227	957	733	636	1 369
Summa	9 338	10 333	19 671	17 304	16 135	33 438
Entreprenadkostnader	-	-113 831	-113 831	-	-174 796	-174 796
Fastighetskostnader	-1 818	-	-1 818	-3 106	-	-3 106
Övriga externa kostnader	-173	-15 866	-16 039	-247	-26 988	-27 235
Personalkostnader	-	-9 675	-9 675	-	-16 429	-16 429
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-3 006	-3 006	-	-5 368	-5 368
Aktiverat arbete för egen räkning	-93	116 045	115 951	-	174 290	174 290
Rörelseresultat före värdeförändringar	7 254	-16 001	-8 747	13 950	-33 156	-19 206
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-5 491	-5 491
Rörelseresultat efter värdeförändringar	7 254	-16 001	-8 747	13 950	-38 647	-24 697
Finansiella intäkter	5	2 016	2 020	8	2 029	2 037
Finansiella kostnader	-10 520	-17 816	-28 336	-10 520	-31 143	-41 663
Finansnetto	-10 515	-15 801	-26 316	-10 512	-29 114	-39 626
Resultat före skatt	-3 261	-31 802	-35 063	3 439	-67 761	-64 323

Tkr	Apr-jun 2022			Jan-jun 2022		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	7 216	10 194	17 410	14 415	24 818	39 234
Övriga rörelseintäkter	10	559	569	10	559	569
Summa	7 226	10 753	17 979	14 425	25 378	39 803
Entreprenadkostnader	-	-31 024	-31 024	-	-60 770	-60 770
Fastighetskostnader	-1 064	-	-1 064	-2 528	-	-2 528
Övriga externa kostnader	-132	-10 262	-10 394	-380	-20 786	-21 166
Personalkostnader	-	-6 023	-6 023	-	-11 464	-11 464
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-2 538	-2 538	-	-4 771	-4 771
Aktiverat arbete för egen räkning	-	27 032	27 032	-	49 118	49 118
Rörelseresultat före värdeförändringar	6 030	-12 062	-6 032	11 518	-23 296	-11 778
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	30 459	30 459	-	52 919	52 919
Rörelseresultat efter värdeförändringar	6 030	18 397	24 427	11 518	29 623	41 141
Finansiella intäkter	-	9	9	-	17	17
Finansiella kostnader	-5 354	-9 634	-14 988	-6 276	-18 815	-25 091
Finansnetto	-5 354	-9 625	-14 979	-6 276	-18 798	-25 074
Resultat före skatt	676	8 772	9 448	5 242	10 825	16 067

BALANSRÄKNING

Tkr	30 juni 2023			30 juni 2022		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	728 700	788 837	1 517 537	715 000	697 004	1 412 004
Summa omsättningstillgångar	97 719	262 912	360 631	22 250	414 403	436 653
SUMMA TILLGÅNGAR	826 419	1 051 750	1 878 169	737 250	1 111 407	1 848 657
SKULDER						
Summa långfristiga skulder	434 430	13 550	447 981	364 760	545 239	909 999
Summa kortfristiga skulder	15 106	719 237	734 343	801	40 928	41 729
SUMMA SKULDER	449 536	732 787	1 182 323	365 561	586 166	951 727

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 16 augusti 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 16 augusti 2023 kl. 08:00 CEST.

Finansiell kalender

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: ein@titania.se

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

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

AVSTÄMNING NYCKELTAL

Titania presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Resultat per aktie före och efter utspädning*, kr	-0,53	0,04	-0,94	0,12	-1,86
Årets/periodens resultat efter skatt	-37 638 625	2 516 557	-67 181 821	8 762 252	-132 685 617
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 börsnoterades bolaget och ökade antalet aktier till 71 500 000. Under 2021 tecknade Titantias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 1 159 985 stycken. Under 2023 tecknade Titantias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 3 400 000 stycken. Se Övriga upplysningar för detaljer.					
Driftnetto, tkr	6 790	6 152	13 464	11 888	23 840
Hysesintäkter	8 608	7 216	16 571	14 415	30 031
Driftkostnader	-1 818	-1 064	-3 106	-2 528	-6 191
Avkastning på eget kapital, %	-5,3	0,3	-9,2	1,0	-16,2
Resultat	-37 639	2 517	-67 182	8 762	-132 686
IB eget kapital	733 484	887 109	763 027	879 634	879 634
UB eget kapital	695 845	896 930	695 845	896 930	763 027
Genomsnittligt eget kapital	714 664	892 019	729 436	888 282	821 330
Soliditet, %	37,0	48,5	37,0	48,5	45,7
Eget kapital	695 845	896 930	695 845	896 930	763 027
Balansomslutning	1 878 169	1 848 657	1 878 169	1 848 657	1 671 140
Belåningsgrad, %	49,6	29,7	49,6	29,7	34,7
Räntebärande skulder	1 086 097	839 021	1 086 097	839 021	835 729
Likviditet	154 565	290 649	154 565	290 649	255 212
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	931 532	548 372	931 532	548 372	580 517
Balansomslutning	1 878 169	1 848 657	1 878 169	1 848 657	1 671 140
Räntetäckningsgrad, ggr*	neg	neg	neg	neg	neg
Rörelseresultat före värdeförändringar	-8 747	-6 032	-19 206	-11 778	33 903
Finansnetto	-26 316	-14 979	-39 626	-25 074	-53 948
*Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp					
Substansvärde per stamaktie, kr	9,77	13,38	9,77	13,38	10,67
Tillgångar	1 878 168 579	1 848 656 940	1 878 168 579	1 848 656 940	1 671 139 841
Skulder	1 182 323 499	951 727 388	1 182 323 499	951 727 388	908 112 441
Uppskjuten skatteskuld	2 764 705	59 863 562	2 764 705	59 863 562	-
Antal aktier:	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	698 609 784	956 793 114	698 609 784	956 793 114	763 027 400

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 leasingskulder 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 företagets 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.

www.titania.se