

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2021

Q1

Delårsrapport januari-mars 2021

Perioden januari-mars 2021

- Nettoomsättning uppgick till 17 756 tkr [16 126]
- Hyresintäkterna uppgick till 7 005 tkr [5 943]
- Driftnetto uppgick till 5 413 tkr [5 147]
- Förvaltningsresultat uppgick till 2 543 tkr [1 113]
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 7 331 tkr [7 266]
- Resultat per aktie före och efter utspädning 0,03 [0,02]
- Total antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 246 [246]

” Under det första kvartalet bestod Titanias huvudsakliga arbete i att driva detaljplanearbete och projektering i ännu ej byggstartade projekt. Förutom de projekt som idag ingår i byggrättssportföljen utförs arbete på framtida projekt som beräknas bli officiella under 2021. Vår sammantagna bedömning är att bolagets strategiska mål om att årligen säkerställa start av framtagande av minst 500 nya bostäder utöver befintlig byggrättssportfölj kommer att uppfyllas redan under 2021.”

Einar Janson, VD och grundare

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Vid en extra bolagsstämma valdes Knut Pousette till ny styrelseordförande i Titania Holding AB.
- Titania vann en markanvisningstävling för en samhällsfastighet på Lidingö. Markanvisningen innehåller en byggrätt på ca 5 400 kvm BTA vårdverksamhet och 2200 kvm BTA garage.
- Titania tecknade tioårigt hyresavtal med Padelverket Botkyrka AB för Fastigheten Lärpojken 3 i Eriksbergs industriområde, Botkyrka kommun.
- Titania emitterade säkerställda obligationer om 400 miljoner kronor, inom ett rambelopp om 500 miljoner kronor och med en löptid om tre år. Obligationerna löper med en ränta om 3m Stibor plus 800 bps.
- Titania tecknade en avsiktsförklaring avseende försäljning av fastigheten Lärpojken 3 genom bolagsöverlåtelse.
- Gunilla Öhman valdes in som ny ledamot i Titanias styrelse.
- Titania offentliggjorde obligationsprospekt och ansökte om upptagande till handel av sina obligationer vid Nasdaq Stockholm.
- Samtliga bindande förhandsavtal tecknades för Titanias projekt Brf Skogsgungan i Valsjöskogen, Österåker omfattande 30 radhus. Projektet byggstartades i september 2020 och produktionen pågår.

Nyckeltal	Jan-mar		Helår
	2021	2020	2020
Nettoomsättning, tkr	17 756	16 126	64 502
Driftnetto, tkr	5 413	5 147	22 169
Förvaltningsresultat, tkr	2 543	1 113	9 637
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 331	7 266	92 708
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	25	18	1 965
Balansomslutning, tkr	1 357 135	1 064 780	1 128 192
Avkastning på eget kapital, %	0,3	0,3	26,5
Soliditet, %	25,7	24,3	30,8
Belåningsgrad, %	63,1	41,6	54,4

VD HAR ORDET

Under det första kvartalet bestod Titanias huvudsakliga fokus i att driva detaljplanearbete och projektering i ännu ej byggstartade projekt. Förutom de projekt som idag ingår i byggrättsportföljen utförs arbete på framtida projekt som beräknas bli officiella under 2021. Vår sammantagna bedömning är att bolagets strategiska mål om att årligen säkerställa start av framtagande av minst 500 nya bostäder utöver befintlig byggrättsportfölj kommer att uppfyllas redan under 2021. Baserat på detaljplanernas framåtskridande och kommunala projekttidsplaner bedömer vi att Titanias målsättning om att byggstarta minst 500 bostäder per år kommer att uppfyllas 2022 i enlighet med plan.

Positiva värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och byggrättsportfölj

Kvartalet har präglats av ökade priser på bostadsrätter och villor från konsumenthåll och ytterligare ökad efterfrågan på hyresrätter från investerare. Efterfrågan har nu även nått fram till bostadsprojekt och vi ser nu återigen en nivå på efterfrågan på byggrätter som vi inte har sett sedan 2016. I Newsecs senaste marknadsrapport för bostäder framgår att andelen förvärv av nyproducerade bostäder eller bostadsprojekt av det totala antalet bostadstransaktioner ökat mycket kraftigt under de senaste kvartalen. Från konsumenthåll har vi under kvartalet också sett den ökade efterfrågan när ett av Titanias projekt med radhus som är i pågående produktion sålde slut på några månader. I kvartalsrapporten har Titania gjort en medvetet försiktig bedömning av värdestegring i uthyrda förvaltningsfastigheter men har inte tagit upp någon värdestegring avseende byggrätter.

Finansiering och tillgång till kapitalmarknaden

Titania har historiskt mestadels finansierat sin expansion via återinvesterade vinster och vanliga banklån. För att genomföra Titanias framtida snabbare expansion med alla projekt i byggrättsportföljen kommer det, förutom sedvanliga byggnadskreditiv från storbanker, att krävas mer kapital till den egna insatsen än Titania har möjlighet att generera via återinvesterade vinster. Titania startade därför under första kvartalet processen för tillgång till kapitalmarknaden med en emittering av en säkerställd obligation om 400 miljoner kr. Obligationen och noteringen av denna är ett första steg i en plan att børsintroducera företaget under början av 2022.

Renodling av verksamheten och avyttring av fastigheter

I Titanias långsiktiga plan och inom ramen för Titanias obligationsfinansiering ingår en avsikt att avyttra två fastigheter (Lårpojken 3 och en exklusiv projektfastighet i Malibu, USA) vilka faller utanför bolagets kärnverksamhet som är utveckling och förvaltning av bostäder i Stockholmsregionen. Fastigheten Lårpojken 3, som innehåller en padelhall och industrifack, gick Titania ut på marknaden med efter kvartalets utgång. Det inkom ett flertal bud och en avsiktsförklaring har tecknats med en part till en prisnivå över bokfört värde. Om avsiktsförklaringen realiserar kommer fastigheten att säljas och tillträdas enligt plan under första halvåret 2021.

För projektet i Malibu pågår fortfarande byggnation. Fastigheten ligger på marknaden och en försäljning är möjlig under andra kvartalet.

Lokala priser i Malibu har följt en uppåtgående trend och har stigit med 6,7% det senaste året och möjligheten att avyttra är fortsatt god.

Framåtblick

Vi bedömer att vi som helhet följer vår uppsatta plan och att framtiden för oss som förvaltare och producent av bostäder i den större stockholmsregionen ser mycket god ut. I linje med det ökande intresset för bostadsprojekt beskrivet ovan noterar vi också en uppvärdering av bolag med en egen projektportfölj för att producera nya förvaltningsfastigheter och utsikterna för oss att ta in kapital via børsintroduktion bedöms som goda.

Einar Janson, VD och grundare



945 398

TKR, FASTIGHETSVÄRDE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

246

ANTAL BOSTÄDER

7 005

TKR, HYRESINTÄKTER

”VI BYGGER DÄR BEHOVET FINNS OCH DÄR
MARKPRISET RELATIVT SETT ÄR LÅGT – OCH
TILLSKAPADE VÄRDEN FÅR STÖRRE
HÄVSTÅNGSEFFEKT.”



TITANIAS AFFÄRSMODELL

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

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

1. Projektering
och planering

2. Finansiering

3. Byggnation

4. Slutförande

5. Förvaltning

OPERATIVA MÅL

Produktion av bostäder

Från och med 2022 ska koncernen, sett över tid, byggstarta minst 500 bostäder per år.

Andel bostäder under egen förvaltning

Hysesintäkter från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 70 procent av Titania-koncernens totala hyresintäkter.

Framtagande av byggrätter

Koncernen ska årligen, via kommunala planbesked eller likvärdigt, säkerställa start av framtagande av minst 500 nya byggrätter för bostäder.

Produktion av bostäder

Från och med 2022 ska koncernen, sett över tid, byggstarta minst 500 bostäder per år.

FINANSIELLA MÅL

Förvaltningsresultat

Uppnå en genomsnittlig tillväxt i förvaltningsresultat på 20 procent per år över en konjunkturcykel.

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 överskrida 70 procent relativt marknadsvärde på koncernens tillgångar.

Soliditet

Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent per år över en konjunkturcykel.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

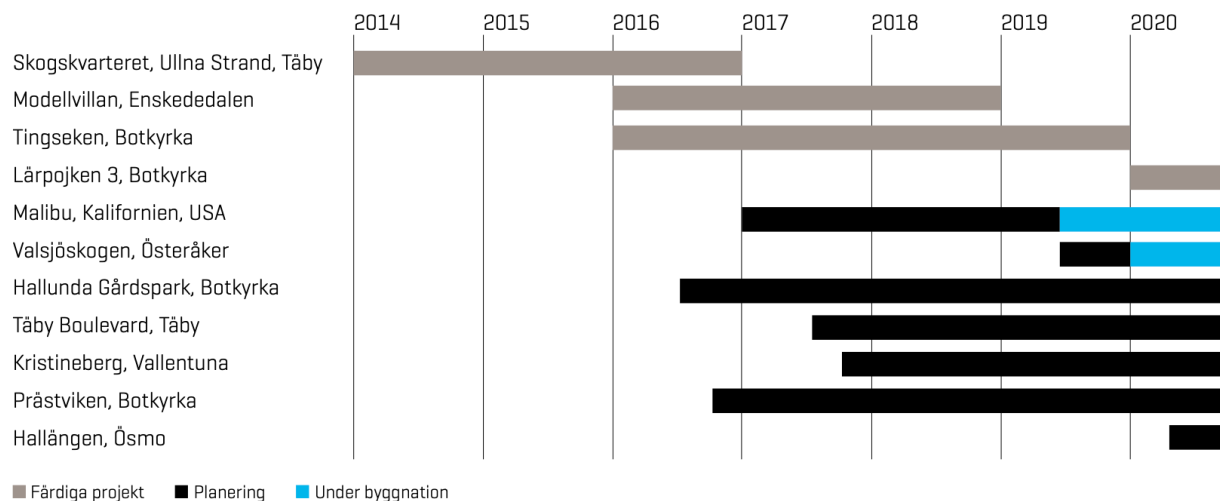
VÅRA FASTIGHETER

Våra fastigheter 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.

Fastighetsförteckning

Fastighet	Status	Adress	Kommun	Byggår	Antal bostäder	Uthyrbar m ²
Hallunda gård	Kommande	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2025	700	54 136
Prästviken	Kommande	Sankt Botvids väg	Botkyrka	2025	611	43 677
Kristineberg	Kommande	Arningevägen	Vallentuna	2026	117	14 436
Täby park	Kommande	Galoppfältet	Täby	2024	73	4 584
Valsjöberget	Pågående	Centrala Åkersberga	Österåker	2021	30	2 970
Högsåtra	Kommande	Högsåtravägen	Lidingö	2024	-	5 400
Hallängen	Kommande	Nyblevägen	Nynäshamn	2027	270	9 750
Tingseken	Färdigställt	Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 354
Lärpojken 3	Färdigställt	Hantverkarvägen 4	Botkyrka	2020	-	6 039

Projektportfölj



RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	Jan-mar		Helår
		2021	2020	2020
Nettoomsättning	1	17 756	16 126	64 502
Övriga rörelseintäkter		391	172	691
		18 147	16 298	65 193
Entreprenadkostnader		-20 385	-17 169	-68 674
Fastighetskostnader		-10 308	-10 767	-43 067
Övriga externa kostnader		-28 040	-11 700	-46 800
Personalkostnader		-4 944	-5 484	-21 936
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 021	-5 300	-21 201
Övriga rörelsekostnader		0	-1 215	-4 861
Aktiverat arbete för egen räkning		36 548	17 438	69 752
Rörelseresultat före värdeförändringar		-14 003	-17 899	-71 596
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2	0	1 398	5 590
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2	26 357	31 000	187 646
Rörelseresultat efter värdeförändringar		10 278	14 499	121 640
Finansiella intäkter		1 528	-1 705	43
Finansiella kostnader		-6 551	-5 528	-28 974
Finansnetto		-5 023	-7 233	-28 931
Resultat före skatt		7 331	7 266	92 708
Aktuell skatt		-37		-11
Uppskjuten skatt		-6 035	-6 386	5 566
Periodens resultat		1 259	880	98 264

Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Kr	Jan-mar		Helår
	2021	2020	2020
Resultat per aktie. före och efter utspädning	25	18	1 965

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	31 mar		31 dec
		2021	2020	2020
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		1 275	0	1351
Förvaltningsfastigheter	2	945 398	723 851	902 552
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0	1 318	1 198
Inventarier		9 806	12 315	10 410
Nyttjanderätter		20 191	2 018	19 576
Uppskjutna skattefordringar		603	669	608
Övriga långfristiga fordringar		36 165	36 165	36 165
Summa anläggningstillgångar		1 013 438	776 337	971 860
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	3	104 983	79 306	75 294
Färdigställda bostäder		26 580	7 850	31 845
Råvaror och förnödenheter		202	198	202
Förskott till leverantörer		0	67	0
Kundfordringar		2 714	18 176	4 968
Aktuell skattefordran		8 747	0	2 145
Övriga fordringar		7 909	143 968	13 832
Upparbetad ej fakturerad intäkt		0	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	143 501	1 498	108
Likvida medel		49 060	37 379	27 938
Summa omsättningstillgångar		343 697	288 444	156 332
SUMMA TILLGÅNGAR		1 357 135	1 064 780	1 128 192

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN FORTS.

Tkr	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	500	50	50
Reserver	-5 913	249	-5 928
Balanserat resultat inklusive årets resultat	354 300	259 263	353 490
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	348 887	259 562	347 612
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-868	0
Summa eget kapital	348 887	258 694	347 612
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	856 792	433 426	421 377
Leasingskulder	18 110	912	17 360
Övriga långfristiga skulder	0	441	0
Avsättningar	1 936	1 936	1 936
Uppskjuten skatteskuld	28 329	40 691	22 344
Summa långfristiga skulder	905 168	477 406	463 018
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	0	0	192 300
Leasingskulder	2 374	1 136	2 374
Avsättningar	0	9 000	0
Leverantörsskulder	23 766	10 993	11 124
Checkräkningskredit	0	9 797	0
Aktuell skatteskuld	0	3 892	0
Övriga kortfristiga skulder	73 368	280 911	100 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 572	12 951	11 073
Summa kortfristiga skulder	103 080	328 680	317 561
Summa skulder	1 008 248	806 086	780 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 357 135	1 064 780	1 128 192

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Jan-mar		Helår
	2021	2020	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter värdeförändringar	12 354	14 500	121 640
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	5 021	5 300	2 175
- Avsättningar	8 000	-	-9 000
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-26 357	-32 398	-193 209
- Ej realiserad valutaeffekt	16	-0	-6 177
Erhållen ränta	3	11	43
Erlagd ränta	-6 551	-7 244	-21 794
Betald inkomstskatt	-2 744	-	-12 379
	-10 259	-19 831	-118 674
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av varulager	-29 689	0	-13 537
Ökning/minskning av rörelsefordringar	16 109	48 237	168 976
Ökning/minskning av rörelseskulder	-30 181	-1	-181 968
Summa förändring av rörelsekapital	-43 761	48 236	-26 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-54 020	28 405	-145 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella tillgångar	-15 599	-3 902	-5 995
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-	-1 351
Ökning långfristiga finansiella placeringar	-	-	-
Minskning långfristiga finansiella placeringar	-	-	-
Netto likviditetspåverkan försäljning av andelar i dotterföretag	-	-	-27
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 599	-3 902	-7 373
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	302 660	-	192 574
Amortering av skuld	-209 545	-	-12 764
Amortering av leasingskuld	-2 374	-	-2 374
Utnyttjande av checkräkningskredit	-	-	-9 797
Utbetald utdelning	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	90 741	-	167 639
Periodens kassaflöde	21 122	24 504	15 062
Likvida medel vid periodens början	27 938	12 875	12 875
Likvida medel vid periodens slut	49 060	37 379	27 938

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Valuta-omräkning	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående balans per 1 januari 2021	50	-5 928	353 490	347 612	0	347 612
Nyemission	450		-450	0		0
Periodens resultat			1 259	1 259		1 259
Övrigt totalresultat för perioden		16	0	16		16
Summa totalresultat för perioden		16	1 259	1 275	0	1 275
Utgående balans per 31 mars 2021	500	-5 913	354 300	348 887	0	348 887

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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 17 maj 2021

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

Knut Pousette
Styrelseordförande

Einar Janson
VD och styrelseledamot

Gunilla Öhman
Styrelseledamot

Finansiell kalender

Årsstämma 2021	26 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	16 augusti 2021
Delårsrapport januari-september 2021	15 november 2021

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: enar@titania.se

Anders Söderlund, CFO

Tel: 070-046 10 40

Mail: anders.soderlund@titania.se

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 17 maj 2021 kl. 17.00 CEST.

NOTER

Not 1 – Uppdelning av intäkter

	Jan – mar		Helår
	2021	2020	2020
Intäktsfördelning			
Hysesintäkter	7 005	5 943	28 222
Entreprenad	9	3 956	3 956
Försäljning bostadsrätter	5 476	2 714	22 507
Uthyrning byggnadsmaterial	5 226	3 413	14 995
Övrigt	40	100	2 734
Total nettoomsättning	17 756	16 126	64 502

Not 2 – Förvaltningsfastigheter

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

	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
Ingående balans per 1 januari	902 552	692 851	692 851
Inköp	16 490	-	51 622
Försäljning		-	-40 000
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	26 356	31 000	187 646
Överfört till/från projektfastigheter	-		10 433
Utgående balans	945 398	723 851	902 552

	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			
Realiserade värdeförändringar	-	1 398	5 590
Orealiserade värdeförändringar	26 357	31 000	187 646
	26 357	32 398	193 236

Not 3 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
Ingående balans per 1 januari	75 294	79 306	79 306
Inköp	29 689	-	40 464
Försäljning	-	-	-35 108
Nedskrivningar	-	-	-
Överfört till/från projektfastigheter	-	-	-9 368
Utgående balans	104 983	79 306	75 294

Not 4 – Förutbetalda kostnader upplupna intäkter

	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
Fastställd men ej utbetalt obligationslån	142 000	-	-
Övriga poster	1 501	1 498	108
Summa	143 501	1 498	108

www.titania.se