

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI-DECEMBER

2023

 **TITANIA**



Bokslutskommuniké januari–december 2023

Kvartalet oktober–december 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 15 589 tkr [11 898]
- Hyresintäkterna var 10 247 tkr [7 619]
- Driftnettot blev 5 777 tkr [5 819]
- Resultat före skatt uppgick till 37 189 tkr [-135 409]
- Kvartalets resultat uppgick till 34 776 tkr [-106 380]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 0,49 kr [-1,49]

Helåret 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 64 477 tkr [206 765], varav omsättning från försäljningen av fastigheten i Malibu, USA uppgick till - [143 358 tkr]
- Hyresintäkterna var 35 527 tkr [30 031]
- Driftnettot blev 26 351 tkr [23 840]
- Resultat före skatt uppgick till -15 144 tkr [-171 555]
- Periodens resultat uppgick till -29 677 tkr [-132 686]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var -0,42 kr [-1,86]
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid årets slut till 526 [278]
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023. Utdelningsförslaget är i enlighet med Titanias utdelningspolicy

”Underutbudet av bostäder har varit konstant och accelererande i Stockholm under 30 år och det är därför vi sätter spaden i backen så fort vi har möjlighet att bygga nya bostäder.”

Einar Janson, VD och grundare



Nyckeltal	Okt–dec		Helår	
	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	15 589	11 898	64 477	206 765
Driftnetto, tkr	5 777	5 819	26 351	23 840
Resultat före skatt, tkr	37 189	-135 409	-15 144	-171 555
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,49	-1,49	-0,42	-1,86
Balansomslutning, tkr	2 354 810	1 671 140	2 354 810	1 671 140
Avkastning på eget kapital, %	4,8	-13,1	-4,0	-16,2
Soliditet, %	31,3	45,7	31,3	45,7
Belåningsgrad, %	62,1	34,7	62,1	34,7
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	10,50	10,67	10,50	10,67

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER HELÅRET 2023

Efter periodens utgång

- Titania offentliggjorde ett obligationsprospekt om 525 Mkr och ansökte om upptagande till handel av sina hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.

Fjärde kvartalet

- Titania byggstartade tillsammans med K-fastigheter projektet "Del 2 av Rickebyhöjd" med 74 bostäder samt garageplatser invid Vallentuna Centrum.
- byggstartade ett projekt med 206 bostäder, uthyrbar lokalarea och 72 garageplatser intill Rågsveds T-banestation. Projektet drivs med 2xA Entreprenad AB, ett dotterbolag till ALM Equity som totalentreprenör.
- Titania emitterade seniora säkerställda hållbara obligationer om 525 Mkr med en löptid om 3 år. Titania avsåg samtidigt lösa in bolagets utestående seniora säkerställda obligationer 2021/2024 vilket skedde 15 januari 2024.
- Titania färdigställde projektet i Täby Boulevard med 226 bostäder, tre kommersiella lokaler och 71 parkeringsplatser.
- Titania beviljades ekonomiskt stöd från Brottsförebyggande rådet (BRÅ) för en utvärdering av lokalt brottsförebyggande arbete.
- Titania tecknade 10-åriga avtal med restaurangaktörerna Högdala Invest AB, ägare av den italienska restaurangen Norra Bryggan samt Caliente Tapas Bar. Avtalen omfattar bedrivande av restaurangverksamhet på bottenplan i Titanias nybyggda fastighet vid Robert Killicks torg på Boulevarden 40B i Täby.

Tredje kvartalet

- Titanias 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 74 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].
- Titanias detaljplan "Del 2 av Rickebyhöjd" invid Vallentuna centrum, omfattande 74 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 kriterium enligt bankens ramverk för hållbar upplåning och finansiering.

Första kvartalet

- Detaljplanen för Titanias unika samhällsfastighet i Högsåtra på Lidingö gick ut på granskning.
- Titanias detaljplan "Del 2 av Rickebyhöjd" invid Vallentuna centrum, omfattande 74 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 Pråstvikens. Beslutet har överklagats och Mark- och miljööverdomstolen har givit prövningstillstånd.

VD HAR ORDET

Med 2023 till ända kan vi konstatera att prognoserna om drastiskt minskat antal byggstarter för bostäder infriades med råge. Under förra året sattes spaden i backen för färre bostadsprojekt i Sverige än på ett decennium och den utbredda pessimismen för utsikterna för bostadsbyggande är djup. Titania avslutade, trots detta, fjolåret med att byggstarta två projekt med totalt 280 lägenheter och ser positivt på framtiden.

Varför startar Titania projekt när så få andra aktörer gör det?

Vi startar projekt med stöd av samma långsiktiga analys som guidat våra beslut sedan vi startade med bostadsutveckling i Stockholmsregionen. Analysen går ut på att det här, beroende av en mängd faktorer, råder ett ökande underutbud på måsteha-produkten bostad. Samtidigt är Stockholm en av de ekonomiskt starkaste storstadsregionerna i västvärlden och prognoserna för tillväxt är goda. Produkten tar i snitt två år att producera och ges tillfälle att starta produktion av denna produkt till en rimlig lönsamhet med dagens prissättning så föredrar vi att ta risken att göra det nu snarare än senare. Så länge underbudet ökar kommer prisökningen på produkten bostad, allt annat lika, överträffa den inflationsdrivna prisökningen. Den starka efterfrågan har under det fjärde kvartalet bekräftats med färdigställandet av Titanias 226 lägenheter i projektet Täby Boulevard. Trots höga hyresnivåer har efterfrågan varit mycket stor. Uthyrningen under slutet av 2023 gjordes också i en marknad där osedvanligt högt antal bostäder färdigställdes. Detta till följd av en topp i antal byggstarter under 2021.

Den starka efterfrågan är resultatet av att det har byggts för lite bostäder i Stockholm under flera decennier och nu, när få andra byggstartar, kommer denna effekt att förstärkas ytterligare. Vi tror därför att prissättningen på bostäderna i projekten vi startar nu kommer att slå vår egen initialkalkyl, även i reala termer, när de till slut når marknaden om två år. Med prissättningen avser vi här inte priset per kvadratmeter för en bostadsrätt utan priset per månad som en köpare kan och är villig att betala för en viss bostadsfunktion. I Titanias projekt finns sedan en flexibilitet i att realisera värdet som ligger i denna prissättning antingen genom att behålla som hyresrätter eller sälja som bostadsrätter beroende på vilken av upplåtelseformerna som vid tidpunkten ger mest värde.

Vad är priset för en bostad i Stockholmsregionen?

För oss är betalningsvilja per månad det relevanta måttet för att avgöra om efterfrågan på nyproducerat boende går upp eller ner. Detta eftersom månadskostnaden är den avgörande faktorn både för hyresgäster och för majoriteten av de som köper sitt boende i Stockholmsregionen. Merparten köper sitt boende med relativt liten andel insats som eget kapital och inkomsterna man har är från förvärvsarbete som betalas ut månadsvis. De två projekt Titania startade i fjärde kvartalet har mestadels små lägenheter och beslutet att byggstarta byggde på erfarenhet av hyresnivåer i redan genomförda projekt. Titania har aktuell data från det gångna året genom vår egen uthyrning av hundratals mindre lägenheter i områden med så olika karaktär som Botkyrka, Vallentuna och Täby. Med stöd av denna data samt bostadsmarknadens utveckling i övrigt har vi gjort bedömningen att priset som en köpare är villig att betala för en-rumsbostad med nyproduktionsstandard i spårvägstrafiknära läge inom en 25 km-radie från Stockholms city idag är 10 000 kr per månad eller mer. I utkanten av

området ligger betalningsförmågan precis på beloppet, ju närmare centrala Stockholm allt mer.

Att betalningsviljan för att hyra en-rumsbostad är 10 000 kr per månad i Botkyrka långt ut på tunnelbanelinjen kan vara förvånande men det motsvaras fullt ut av kostnaden för att äga en bostadsrätt i samma område. Uthyrningen som vi har erfarenhet av är i vårt projekt på Tingstorget i Alby i Botkyrka. Snittpriset per kvadratmeter för sålda små lägenheter under 2023-2024 i området ligger på drygt 39 000 kr och affärer har gjorts på dessa nivåer under hela perioden. Med dagens räntekostnad, månatlig amortering samt avgift till bostadsföreningen landar månadskostnaden för den typiska en-rumsbostaden på 10 000 kr även där. Kvadratmeterpriserna på dessa små lägenheter har bara sjunkit marginellt sedan räntorna började höjas i början av 2022. Månadskostnaden för att äga som följd av räntehöjningar har däremot ökat med mellan 30-40%.

Ovanstående indikerar en betalningsvilja som, definierat som utgift per månad, har gått upp kraftigt både för hyresrätter och bostadsrätter under de gångna två åren då ränteläget varit högre. Man kan argumentera för att uppgången skett för att ränteuppgångar har tvingat upp kostnaderna men poängen är väl just den – höjda räntor har visat att den verkliga betalningsviljan för bostadsfunktionen är högre än vad lågräntemiljöns priser indikerade. Betalningsviljan per månad skall här förstås som den hyresnivå där man idag kan upprätthålla långsiktig nollvakans. Betalningsviljan skall givetvis inte heller förstås som att alla inom en region har råd att betala denna kostnad. Alla bilägare köper inte helt nya bilar heller.

Vad är kostnaden för att producera och förvalta en bostad i Stockholmsregionen?

Mycket förenklat så kan vi idag producera små lägenheter enligt exemplet ovan i de yttre delarna av 25 km-radien för 1,5-1,9 miljoner kr per bostad inklusive alla kostnader, även för markförvärv och finansiering. Bostaden kostar oss som fastighetsägare ungefär 1 000 kr i månaden i drift och underhåll. Kvar blir ett överskott på 9 000 kr i månaden dvs 108 000 kr per år. Vid en löpande förvaltning av en fastighet ger överskottet från uthyrningen dividerat med produktionskostnaden en avkastning på mellan 5,5% och 7%. Våra projekt ligger vid spårbunden trafik i Stockholmsregionen och givet den låga risken för vakanser och den möjliga uppsidan i att hyrorerna hamnar ännu högre när projektet väl är klart så gör vi, även idag med utmanande villkor för finansiering, allt vi kan för att starta projekt som faller inom dessa avkastningsparametrar. De projekt vi startade i fjärde kvartalet i Vallentuna och Rågsved innehåller båda små lägenheter med en utslagen snittstorlek per lägenhet på 38 kvadratmeter.

Varför gör inte Titania redan nu stora vinster om affärsidén fungerar så bra?

Eftersom tyngdpunkten i vår verksamhet är projektutveckling har de kassaflöden från hyror som beskrevs ovan fortfarande en relativt liten påverkan på vår slutvinst. Men successivt efter hand att vi bygger upp vårt bostadsbestånd kommer den få allt större genomslag. Den del som påverkar vår vinst mest är värderingar på fastigheter och då speciellt för de fastigheter där byggnation pågår eller precis har avslutats. I detta kvartalsbokslut har vi tagit in externa värderingar. Avkastningskravsnivåerna i värderingarna har generellt höjts vilket allt annat lika har gett ytterligare nedskrivningar relativt tidigare värderingar under året. Till viss del har avkastningskravsökningar parerats med större hyreshöjningar än förväntat och prognosen för framtida hyreshöjningar under de kommande åren ser god ut. Avkastningskraven i värderingarna på våra tre största bostadsfastigheter i Täby, Botkyrka och Vallentuna, alla belägna i anslutning till spårbundet trafik, ligger på mellan 4,30% och 4,85%. Hur avkastningskravsnivåer utvecklar sig framöver kan man bara gissa men tittar man på avkastningskravsnivåer i Stockholmsregionen utanför innerstaden så långt tillbaka vi har data [2005] så ligger det oviktade avkastningskravsnittet på ca 3,5%. Vi har i kontakt med värderare som sitter med data om försäljningar och de har hittills inte hittat någon verifierad information om någon nyproducerad renodlad bostadsfastighet i spårtrafiknära läge i Stockholmsregionen som sålts för ett avkastningskrav på över 4,40% under de senaste två åren med högre räntor. Förväntningarna att avkastningskrav skulle höjas med samma antal punkter som räntan höjdes och att bostadsfastigheter även i Stockholm därmed skulle reas ut har till stor del kommit på skam. Men avkastningskrav är också kopplade till makrofaktorer på global nivå och prognoser för framtiden är osäkra. Värdeökningar som följd av hyreshöjningar känns däremot något enklare att sätta prognoser för än avkastningskraven. Med stöd i resonemangen ovan tror vi på hyresökningar, även i reala termer, som följt av ökat underutbud under de kommande åren och värdeökningar som följd av detta.

Underutbud av bostäder skall här förstås som totalt behov av bostäder och det totala antalet tillgängliga bostäder enligt till exempel Boverkets definition. Ibland får man höra att det råder överutbud på bostäder med anledning av att många bostadsrätter ligger ute till försäljning. Men i den totala ekvationen anger detta oftast inte att säljarna avser lämna regionen. Snarare anger det att många vill sälja för att köpa något annat i regionen och att säljare och köpare periodvis inte kan mötas prismsässigt.

Sammanfattning

Uthyrningen i våra nyproducerade projekt i Täby och Vallentuna under det gångna kvartalet har gått mycket bra och har än en gång bekräftat vilken stor efterfrågan och betalningsförmåga som råder för bostäder i regionen. Medan det på andra orter i Sverige börjar bli svårt att hitta hyresgäster som har betalningsförmågan för nyproducerade bostäder ser vi ännu inga av dessa problem i Stockholm. Med ledning av det har vi trott på att starta två nya projekt. Vi tror framöver på en comeback för bostäder i Stockholm som attraktivt tillgångsslag för alla olika typer av investerare och att detta parat med hyresökningar kommer att ge värdeuppgångar på sikt. Bostäder är speciella i det att utbudet i storstadsregioner bromsas av medborgarmotstånd och trögheten i detaljplaneprocessen i större utsträckning än i mindre bebyggda områden. För andra fastighetsslag och utanför storstadsregionerna är det aldrig lika långt mellan att behov uppstår och fastighetsutvecklare på marknaden ser till att fylla behovet. Finns det för lite logistik eller padelhallar för rådande efterfrågan är det enbart fråga om en kortare eftersläpning tills underutbudet byggs ikapp. Det finns få NIMBY-faktorer (Not In My Back Yard) som förhindrar logistikanläggningar vid motorvägskorsningar eller padelhallar i industriområden. För bostäder i Stockholm är det inte så. Underutbudet av bostäder har varit konstant accelererande i Stockholm under 30 år och det är därför vi sätter spaden i backen så fort vi har möjlighet att bygga dem.

Einar Janson
VD



1 974 050

TKR, FASTIGHETSVÄRDE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
31 DEC 2023

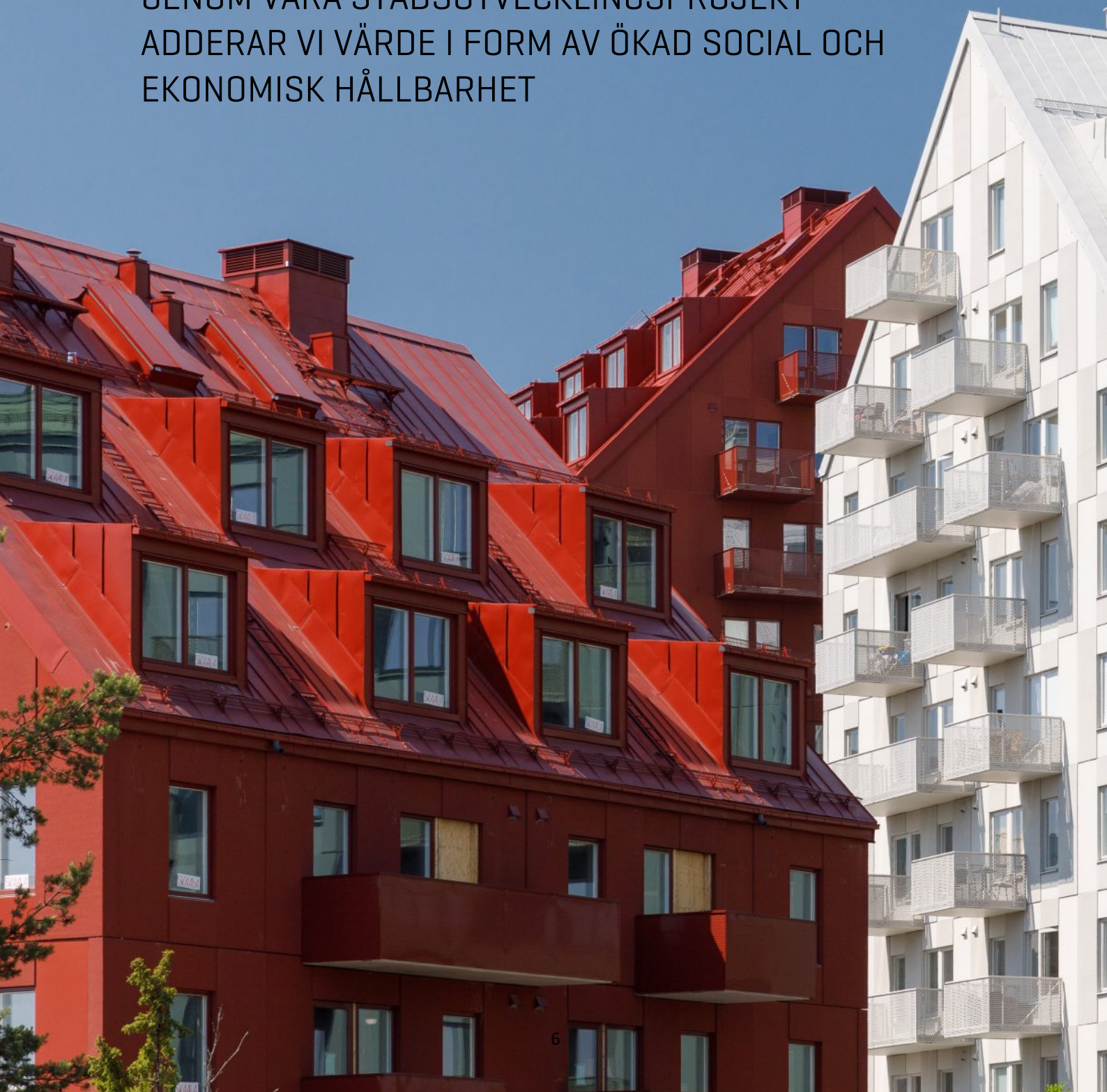
526

ANTAL BOSTÄDER
31 DEC 2023

35 527

TKR, HYRESINTÄKTER
JAN-DEC 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

Miljömåssigt hållbara material

Långsiktigt ska majoriteten av bolagets bostäder produceras med trästommar.

Miljöcertifiering

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

FINANSIELLA MÅL

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.

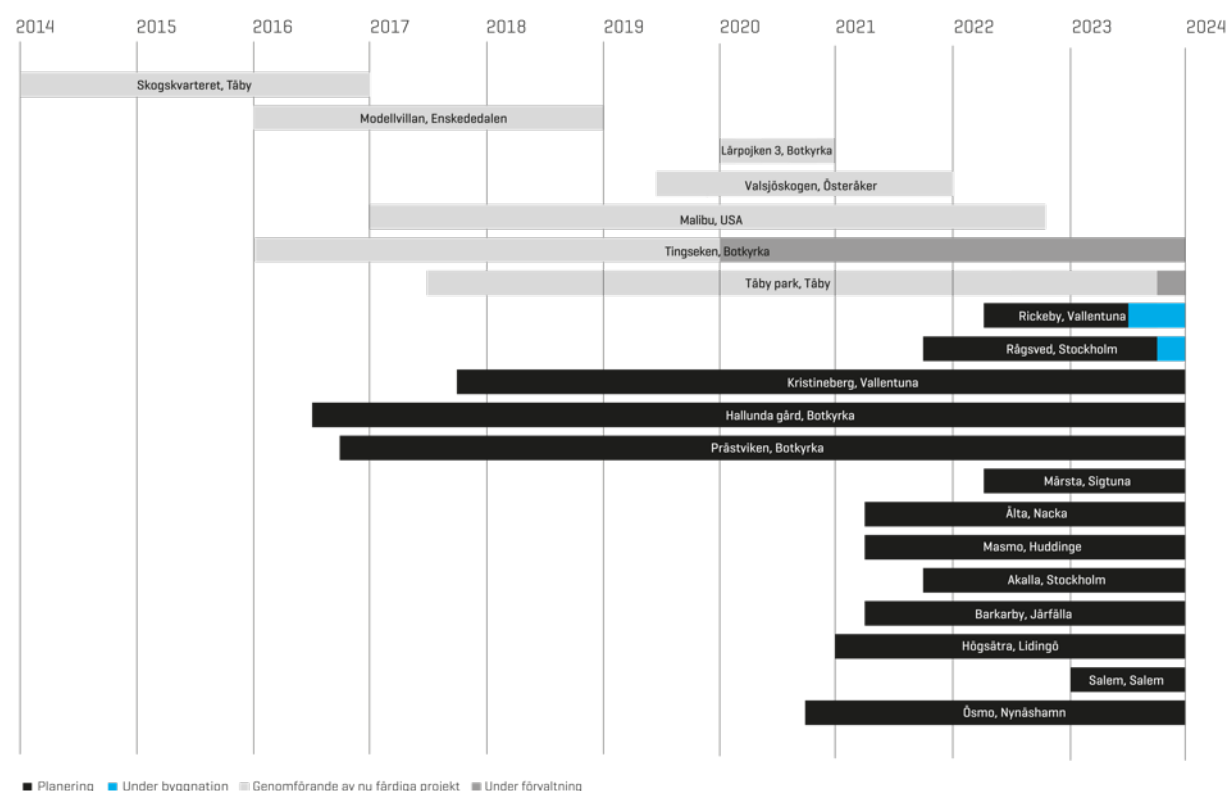
VÅRA FASTIGHETER OCH UTVECKLINGSPROJEKT

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	Hanstavågen	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
Kristineberg	Kommande	Arningevägen	Vallentuna	2025-2026	117	14 436
Masmo	Kommande	Varvsvägen	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	Pågående	Mörbyvägen	Vallentuna	2026	74	2 300
Rågsved	Pågående	Centrala Rågsved	Stockholm	2025	206	7 827
Salem	Kommande	Skyttorpsvägen	Salem	2027	100	5 950
Tingseken	Färdigställt	Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Täby park	Färdigställt	Galoppfältet	Täby	2024	226	9 182
Vallentuna Prästgård	Färdigställt	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					3 846	214 463

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 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. 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 många pågående projekt i olika skeden och antalet byggrätter uppgår till omkring 3 300. 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 (278).

Under kvartalet färdigställdes projektet i Täby park som omfattas av 226 bostäder, några kommersiella lokaler och 71 garageplatser. Produktionen genomfördes av New Living som Titania har förvärvat under året.

Under kvartalet byggstartades projekt i Rågsved och Vallentuna som båda beräknas vara inflyttningsklara i slutet av 2025.



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 skrivits ned för vissa delar men att Titania trots det har en positiv effekt på raden orealiserade 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 oktober–december 2023

Kvartalets nettoomsättning uppgick till 15 589 tkr [11 898] och består till största del av hyror samt uthyrning av byggnadsinventarier.

Hysesintäkterna uppgick till 10 247 tkr [7 619] och uppvisar ökning 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 4 470 tkr [1 800]. Driftnettot uppgick därmed till 5 777 tkr [5 819]. Det något lägre driftnettot för kvartalet jämfört med samma period föregående år är främst hänförligt till driftkostnader avseende helåret som inkommit under kvartalet.

Rörelseresultat före värdeförändringar var -178 942 tkr [-4 279]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 44 336 tkr [102 855] 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. Täby park färdigställdes under kvartalet.

Färdiga förvaltningsfastigheters orealiserade värdeförändring uppgick till 113 276 tkr [-30 907]. Förvaltningsfastigheterna har värderats externt. Detta förklaras främst av att marknadens marginellt höjda avkastningskrav för färdiga förvaltningsfastigheter har kompenserats av ett ökat driftnetto samt färdigställande av projektet i Täby park under kvartalet med 226 nya bostäder.

Pågående projekt har påverkat resultatet med 134 094 tkr [-87 011]. Ökningen förklaras av att koncernen fått en ökad tilldelning av hyresrätter och att fler detaljplaner har gått framåt.

Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid.

Finansnettot uppgick till -31 239 tkr [-13 213]. 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 34 776 tkr [-106 380].

Helåret 2023

Periodens nettoomsättning uppgick till 64 477 tkr [206 765] och består till största del av hyror samt uthyrning av byggnadsinventarier.

Minskningen jämfört med 2022 förklaras främst av jämförelseperiodens bostadsförsäljningar samt en minskning i uthyrda byggnadsinventarier.

Hysesintäkterna uppgick till 35 527 tkr [30 031] och uppvisar ökning 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 9 176 tkr [6 191]. Driftnettot uppgick därmed till 26 351 tkr [23 840]. Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av fler uthyrningsbara bostäder under året med högre hyresintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar var -196 994 tkr [33 903] och minskningen förklaras främst av jämförelseperiodens bostadsförsäljningar samt årets ökade entreprenadkostnader. I resultatet ingår aktiverat arbete om 335 836 tkr [176 039] 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 färdigställdes under perioden.

Färdiga förvaltningsfastigheters orealiserade värdeförändring uppgick till 113 276 tkr [-30 907]. Förvaltningsfastigheterna har värderats externt. Detta förklaras främst av att marknadens marginellt höjda avkastningskrav för färdiga förvaltningsfastigheter har kompenserats av ett ökat driftnetto samt färdigställande av projektet i Täby park under perioden med 226 nya bostäder.

Pågående projekt har påverkat resultatet med 164 390 tkr [-120 602]. Ökningen förklaras av att koncernen fått en ökad tilldelning av hyresrätter och att fler detaljplaner har gått framåt. Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid.

Finansnettot uppgick till -95 815 tkr [-53 948]. 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 -29 677 tkr [-132 686]. De största avvikelserna jämfört med jämförelseperiodens resultat består av orealiserade värdeförändringar, högre räntor samt föregående års försäljning av fastigheten i Malibu, USA. affär och de kommer att fluktuera över tid.

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag.

Kvartalet oktober–december 2023

Kvartalets resultat för moderbolaget uppgick till -228 072 tkr [-94 256].

Helåret 2023

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -271 163 tkr [-148 466]. Det försämrade resultatet jämfört med föregående år kan främst härledas till en ökning av resultat från andelar i koncernföretag under året.

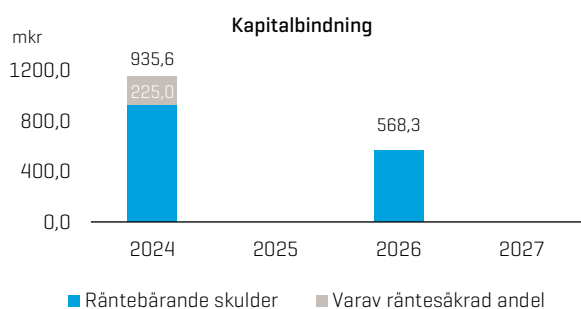


FINANSIERING

Total finansiering

Förfalloår	Kapitalbindning, mkr				Total	Andel, %	Räntetakt, mkr	Räntetakt, %	Räntesäkrad andel av skuld, %	Ränta, %
	Fastighetslån	Byggnadskreditiv	Obligation	Varav räntesäkrad andel						
2024	433,1	-	-	-	433,1	29	225,0	5	15	Stibor 3M+1,4
2024	0,4	-	-	-	0,4	0	-	-	-	6,8-8,8
2024	-	438,3	-	-	438,3	29	-	-	-	Stibor 3M+2,8
2024	-	-	63,7	-	63,7	4	-	-	-	Stibor 3M+8,5
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026	59,1	-	-	-	59,1	4	-	-	-	6,8-8,8
2026	-	-	509,3	-	509,3	34	-	-	-	Stibor 3M+8,5
Totalt	492,6	438,3	573,0	1 503,9	1 503,9	100	225,0	5	15	

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



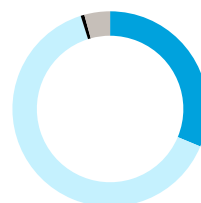
Kapitalbindning, Mkr



- Långfristigt banklån, 59,1 [4%]
- Byggnadskreditiv, 438,3 [29%]
- Obligationenslån, 573,0 [38%]
- Kortfristigt banklån, 433,5 [29%]

Kapitalförsörjning	Mkr	Andel, %
Eget Kapital	736,3	31
Räntebärande skulder	1 503,9	64
Uppskjuten skatteskuld	14,4	1
Övriga skulder	100,2	4
Total balansomslutning	2 354,8	100

Kapitalförsörjning, Mkr



- Eget kapital, 736,3 [31%]
- Räntebärande skulder, 1 503,9 [64%]
- Uppskjuten skatteskuld, 14,4 [1%]
- Övriga skulder, 100,2 [4%]

31,3%

SOLIDITET
31 DEC 2023

62,1%

BELÅNINGSGRAD
31 DEC 2023

2 355

MKR, BALANSOMSLUTNING
31 DEC 2023

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 2022, sid 59-60.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

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

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

Optionsprogram

Utestående optionsprogram	Antal optioner	Motsvarande antal aktier	Andel av totalt antal aktier	Lösenkurs	Lösenperiod
LTIP 2021 2021/2024:1	490 763	490 763	0,7%	29,1	31 aug – 14 sept 2024
LTIP 2021 2021/2024:2	669 222	669 222	0,9%	29,1	31 aug – 14 sept 2024
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	Okt-dec		Helår	
		2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	2	15 589	11 898	64 477	206 765
Övriga rörelseintäkter		2 922	41	4 662	744
Summa		18 511	11 939	69 139	207 509
Entreprenadkostnader	3	-200 635	-94 497	-486 882	-263 969
Fastighetskostnader		-4 470	-1 351	-9 176	-5 743
Övriga externa kostnader		-26 127	-15 522	-63 212	-53 143
Personalkostnader		-8 327	-4 264	-32 349	-17 652
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 231	-3 438	-10 351	-9 139
Aktiverat arbete för egen räkning		44 336	102 855	335 836	176 039
Rörelseresultat före värdeförändringar		-178 942	-4 279	-196 994	33 903
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		247 370	-117 918	277 666	-151 509
Rörelseresultat efter värdeförändringar		68 428	-122 196	80 671	-117 606
Finansiella intäkter		1 005	250	4 983	275
Finansiella kostnader		-32 244	-13 463	-100 798	-54 223
Finansnetto		-31 239	-13 213	-95 815	-53 948
Resultat före skatt		37 189	-135 409	-15 144	-171 555
Aktuell skatt		-	-13 718	16	-13 718
Uppskjuten skatt		-2 413	42 747	-14 549	52 587
Periodens resultat		34 776	-106 380	-29 677	-132 686
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		34 776	-106 380	-29 677	-132 686
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		0,49	-1,49	-0,42	-1,86
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före och efter utspädning		71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Okt-dec		Helår	
	2023	2022	2023	2022
Periodens resultat	34 776	-106 380	-29 677	-132 686
Övrigt totalresultat				
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat				
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-	9 200	-	16 079
Övrigt totalresultat för perioden	-	9 200	-	16 079
Summa totalresultat för perioden	34 776	-97 181	-29 677	-116 606
Summa totalresultat för perioden hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	34 776	-97 181	-29 677	-116 606

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	31 dec	
		2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		14 019	731
Förvaltningsfastigheter	4	1 974 050	1 212 416
Inventarier		1 456	5 393
Nyttjanderättstillgångar		8 486	23 736
Övriga långfristiga fordringar		43 186	48 321
Summa anläggningstillgångar		2 041 196	1 290 597
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	5	46 384	106 096
Råvaror och förnödenheter		289	-
Kundfordringar		2 565	3 965
Övriga fordringar	6	207 225	11 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 104	3 914
Likvida medel	6	42 048	255 212
Summa omsättningstillgångar		313 614	380 542
SUMMA TILLGÅNGAR		2 354 810	1 671 140

KONCERNENS BALANSRÄKNING, FORTS.

Tkr	Not	31 dec	
		2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		715	715
Reserver		16 039	16 039
Övrigt tillskjutet kapital		425 053	422 137
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		294 459	324 136
Summa eget kapital		736 267	763 027
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7	568 315	824 479
Leasingskulder		6 631	17 811
Uppskjuten skatteskuld		14 442	-
Summa långfristiga skulder		589 388	842 290
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7	935 568	11 250
Leasingskulder		1 945	6 067
Leverantörsskulder		30 900	16 398
Aktuell skatteskuld		14 837	561
Övriga kortfristiga skulder		1 510	842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44 396	30 706
Summa kortfristiga skulder		1 029 156	65 823
Summa skulder		1 618 544	908 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 354 810	1 671 140

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Okt-dec		Helår	
	2023	2022	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat efter värdeförändringar	68 428	-122 196	80 671	-117 606
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
- Avskrivningar	2 231	3 438	10 351	9 139
- Avsättningar	-2 407	-1 936	31	-1 936
- Förvärv/försäljning dotterbolag	-	-	-7 883	-
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-247 370	117 918	-277 666	151 509
- Ej realiserad valutaeffekt	-	9 439	-	16 278
Erhållen ränta	1 005	10	4 983	35
Erlagd ränta	-33 293	-13 462	-101 153	-54 222
Betald inkomstskatt	-	-13 339	-	-13 094
	-211 406	-20 128	-290 666	-9 897
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Ökning/minskning av projektfastigheter	3 015	-44 579	-110 685	-10 325
Ökning/minskning av rörelsefordringar	9 671	-7 710	1 930	229 998
Ökning/minskning av rörelseskulder	16 891	27 337	46 616	9 142
Summa förändring av rörelsekapital	29 578	-24 951	-62 140	228 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-181 828	-45 079	-352 806	218 919
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	22 291	-58 400	-305 022	-349 533
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-	-13 288	-
Ökning långfristiga finansiella placeringar	-	-150	-	-4 049
Minskning långfristiga finansiella placeringar	23 895	-	29 045	658
Kassaflöde från investeringsverksamheten	46 186	-58 550	-289 266	-352 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	77 878	-	452 944	95 877
Amortering av skuld	-3 215	-2 791	-11 652	-10 226
Amortering av leasingskuld	-12 366	-5 258	-15 301	-5 258
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	2 916	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62 298	-8 049	428 907	80 393
Periodens kassaflöde	-73 344	-111 678	-213 165	-53 614
Likvida medel vid periodens början	115 392	366 891	255 212	308 826
Likvida medel vid periodens slut	42 048	255 212	42 048	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
Årets resultat	-	-	-	-29 677	-29 677
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	2 916	-	2 916
Summa totalresultat för perioden	-	-	2 916	-29 677	-26 761
Utgående balans per 31 december 2023	715	16 039	425 053	294 459	736 267

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
Årets resultat	-	-	-	-132 686	-132 686
Övrigt totalresultat för perioden	-	16 079	-	-	16 079
Summa totalresultat för perioden	-	16 079	-	-132 686	-116 606
Utgående balans per 31 december 2022	715	16 039	422 137	324 136	763 027

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Okt-dec		Helår	
	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	-	143	430	1 839
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-204	-1 311	-4 415	-9 077
Personalkostnader	-475	-1 204	-3 912	-5 560
Rörelseresultat	-679	-2 372	-7 897	-12 798
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-214 708	-34 292	-214 721	-49 759
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 219	-	3 597	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 904	-10 829	-52 142	-39 145
Summa finansiella poster	-227 393	-45 120	-263 266	-88 904
Resultat efter finansiella poster	-228 072	-47 492	-271 163	-101 702
Bokslutsdispositioner	-	-46 764	-	-46 764
Periodens resultat	-228 072	-94 256	-271 163	-148 466

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	31 dec	
		2023	2022
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		111 388	129 876
Summa anläggningstillgångar		111 388	129 876
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		422 126	643 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 511	132
Övriga fordringar	6	202 923	28
Kassa och bank		10 781	75 022
Summa omsättningstillgångar		647 340	719 149
SUMMA TILLGÅNGAR		758 728	849 025
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		715	715
Summa bundet eget kapital		715	715
Fritt eget kapital			
Överkursfond		424 990	422 137
Balanserat resultat		28 740	177 206
Årets resultat		-271 163	-148 466
Summa fritt eget kapital		182 567	450 877
Summa eget kapital		183 282	451 592
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7	509 250	394 167
Summa långfristiga skulder		509 250	394 167
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7	63 737	-
Leverantörsskulder		377	59
Skatteskulder		267	167
Övriga skulder		-	169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 816	2 873
Summa kortfristiga skulder		66 196	3 267
Summa skulder		575 446	397 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		758 728	849 025

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. Upplysningar 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. Se not 4 i årsredovisningen för 2022.

Not 2 – Uppdelning av intäkter

Intäktsfördelning	Okt-dec		Helår	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	10 247	7 619	35 527	30 031
Försäljning bostadsrätter	-	-	-	12 800
Försäljning äganderätter	-	-	-	143 538
Uthyrning byggnadsmaterial	3 182	4 354	15 665	20 186
Övrigt	2 160	-75	13 285	210
Total nettoomsättning	15 589	11 898	64 477	206 765

Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

Fördelning entreprenadkostnader	Okt-dec		Helår	
	2023	2022	2023	2022
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	191 519	85 029	460 325	121 970
Entreprenadkostnader projektfastigheter	9 116	9 468	26 557	40 835
Försäljning projektfastigheter (varulagerkostnad)	-	-	-	101 164
Summa entreprenadkostnader	200 635	94 497	486 882	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.

	31 dec	
	2023	2022
Ingående balans per 1 januari	1 212 416	1 013 198
Inköp	313 859	350 727
Försäljning	-	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	277 666	-151 509
Omklassificering från projektfastigheter	170 109	-
Utgående balans	1 974 050	1 212 416
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		
Realiserade värdeförändringar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	277 666	-151 509
Summa	277 666	-151 509

Not 5 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	31 dec	
	2023	2022
Ingående balans per 1 januari	106 096	96 493
Inköp	110 397	79 357
Försäljning	-	-69 754
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-170 109	-
Utgående balans	46 384	106 096

Not 6 – Övriga fordringar

Posten övriga fordringar består 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

	31 dec	
	2023	2022
Långfristig		
Obligation	509 250	394 167
Skuld till kreditinstitut	59 065	430 313
Summa	568 315	824 479
Kortfristig		
Obligation	63 737	-
Skuld till kreditinstitut	871 831	11 250
Summa	935 568	11 250

Kortfristig skuld är beräknat som den del av lån som förfaller till betalning inom 1 år. Obligationen om 525 mkr netto redovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationens löptid. Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm, med en löptid på 3 år.

Not 8 – Transaktioner med närstående

Koncernen står under bestämmande inflytande under Einar Janson Invest AB. Närstående parter är dotterföretagen, moderbolaget samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Det förekommer transaktioner i form av lån, lokalhyra och förvaltningsavgifter mellan bolagen inom koncernen. Under 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. Övrigt-delen av segment "Pågående projekt & övrigt" redovisar följande räkenskaper för perioden: omsättning 15 665 tkr och periodens resultat 1 071 tkr.

Segmentsrapportering

RESULTATRÄKNING

Tkr	Okt-dec 2023			Helår 2023		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	10 247	5 342	15 589	35 527	28 950	64 477
Övriga rörelseintäkter	15	2 907	2 922	750	3 912	4 662
Summa	10 262	8 249	18 511	36 277	32 862	69 139
Entreprenadkostnader	-	-200 635	-200 635	-	-486 882	-486 882
Fastighetskostnader	-4 470	-	-4 470	-9 176	-	-9 176
Övriga externa kostnader	-462	-25 665	-26 127	-700	-62 512	-63 212
Personalkostnader	-	-8 327	-8 327	-	-32 349	-32 349
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-2 231	-2 231	-	-10 351	-10 351
Aktiverat arbete för egen räkning	-	44 336	44 336	-	335 836	335 836
Rörelseresultat före värdeförändringar	5 330	-184 272	-178 942	26 401	-223 395	-196 994
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	113 276	134 094	247 370	113 276	164 390	277 666
Rörelseresultat efter värdeförändringar	118 606	-50 178	68 427	139 677	-59 006	80 671
Finansiella intäkter	5	1 001	1 005	20	4 963	4 983
Finansiella kostnader	-18 341	-13 904	-32 244	-44 452	-56 346	-100 798
Finansnetto	-18 336	-12 903	-31 239	-44 432	-51 383	-95 815
Resultat före skatt	100 270	-63 081	37 189	95 244	-110 388	-15 144

Tkr	Okt-dec 2022			Helår 2022		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	7 619	4 279	11 898	30 031	176 734	206 765
Övriga rörelseintäkter	41	-	41	60	683	744
Summa	7 660	4 279	11 939	30 092	177 417	207 509
Entreprenadkostnader	-	-94 497	-94 497	-	-263 969	-263 969
Fastighetskostnader	-1 351	-	-1 351	-5 743	-	-5 743
Övriga externa kostnader	-2 640	-12 882	-15 522	-3 438	-49 705	-53 143
Personalkostnader	-	-4 264	-4 264	-	-17 652	-17 652
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-3 438	-3 438	-	-9 139	-9 139
Aktiverat arbete för egen räkning	647	102 208	102 855	647	175 392	176 039
Rörelseresultat före värdeförändringar	4 316	-8 594	-4 279	21 558	12 344	33 903
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-30 907	-87 011	-117 918	-30 907	-120 602	-151 509
Rörelseresultat efter värdeförändringar	-26 591	-95 605	-122 196	-9 348	-108 258	-117 606
Finansiella intäkter	240	10	250	240	35	275
Finansiella kostnader	-2 213	-11 250	-13 463	-11 003	-43 221	-54 223
Finansnetto	-1 973	-11 240	-13 213	-10 763	-43 186	-53 948
Resultat före skatt	-28 564	-106 845	-135 409	-20 111	-151 444	-171 555

BALANSRÄKNING

Tkr	31 dec 2023			31 dec 2022		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	1 518 000	523 196	2 041 196	693 700	596 897	1 290 597
Summa omsättningstillgångar	101 612	212 001	313 614	117 944	262 598	380 542
SUMMA TILLGÅNGAR	1 619 612	735 198	2 354 810	811 644	859 495	1 671 140
SKULDER						
Summa långfristiga skulder	59 065	530 324	589 388	451 305	390 984	842 290
Summa kortfristiga skulder	871 831	157 325	1 029 156	3 787	62 036	65 823
SUMMA SKULDER	930 895	687 648	1 618 544	455 092	453 020	908 112

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 23 februari 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 23 februari 2024 kl. 08:00 CET på www.titania.se, där samtliga av Titanias finansiella rapporter kommer att finnas tillgängliga efter offentliggörande.

Finansiell kalender

Årsredovisning januari-december 2023	12 april 2024
Delårsrapport januari-mars 2024	16 april 2024
Årsstämma 2024	30 maj 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	15 augusti 2024
Delårsrapport januari-september 2024	14 november 2024

Kontaktinformation

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

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

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

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

AVSTÄMNING NYCKELTAL

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

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

	Okt-dec		Helår	
	2023	2022	2023	2022
Resultat per aktie före och efter utspädning*, kr	0,49	-1,49	-0,42	-1,86
Årets/periodens resultat efter skatt	34 776 379	-106 380 193	-29 676 978	-132 685 617
Genomsnittligt antal aktier	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
* 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	5 777	5 819	26 351	23 840
Hysesintäkter	10 247	7 619	35 527	30 031
Driftkostnader	-4 470	-1 800	-9 176	-6 191
Avkastning på eget kapital, %	4,8%	-13,1%	-4,0%	-16,2%
Resultat	34 776	-106 380	-29 677	-132 686
IB eget kapital	701 427	860 208	763 027	879 634
UB eget kapital	736 267	763 027	736 267	763 027
Genomsnittligt eget kapital	718 847	811 618	749 647	821 330
Soliditet, %	31,3%	45,7%	31,3%	45,7%
Eget kapital	736 267	763 027	736 267	763 027
Balansomslutning	2 354 810	1 671 140	2 354 810	1 671 140
Belåningsgrad, %	62,1%	34,7%	62,1%	34,7%
Räntebärande skulder	1 503 882	835 729	1 503 882	835 729
Likviditet	42 048	255 212	42 048	255 212
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	1 461 835	580 517	1 461 835	580 517
Balansomslutning	2 354 810	1 671 140	2 354 810	1 671 140
Räntetäckningsgrad, ggr*	neg	neg	neg	neg
Rörelseresultat före värdeförändringar	-178 942	-4 279	-196 994	33 903
Finansnetto	-31 239	-13 213	-95 815	-53 948
*Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp				
Substansvärde per stamaktie, kr	10,50	10,67	10,50	10,67
Tillgångar	2 354 809 896	1 671 139 841	2 354 809 896	1 671 139 841
Skulder	1 618 543 567	908 112 441	1 618 543 567	908 112 441
Uppskjuten skatteskuld	14 441 937	-	14 441 937	-
Antal aktier:	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	750 708 266	763 027 400	750 708 266	763 027 400

DEFINITIONER

Definitioner alternativa nyckeltal

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

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