

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI-SEPTEMBER

2023

 **TITANIA**

# Delårsrapport januari–september 2023

## Kvartalet juli–september 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 16 819 tkr [155 634] varav omsättning från försäljningen av fastigheten i Malibu, USA påverkade med 143 358 tkr i jämförelseperioden
- Hyresintäkterna var 8 709 tkr [7 997]
- Driftnettot blev 7 109 tkr [5 715]
- Resultat före skatt uppgick till 11 990 tkr [-52 213]
- Kvartalets resultat uppgick till 2 728 tkr [-35 068]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 0,04 kr [-0,49]

## Perioden januari–september 2023

- Nettoomsättningen uppgick till 48 888 tkr [194 868] varav omsättning från försäljningen av fastigheten i Malibu, USA påverkade med 143 358 tkr i jämförelseperioden
- Hyresintäkterna var 25 280 tkr [22 413]
- Driftnettot blev 20 574 tkr [17 223]
- Resultat före skatt uppgick till -52 333 tkr [-36 145]
- Periodens resultat uppgick till -64 453 tkr [-26 305]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var -0,90 kr [-0,37]
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 300 [266]

”Branschen befinner sig i kris men samtidigt ser situationen, för oss som bostadsutvecklare om man bara tittar på utbud och efterfrågan, bättre ut än på över ett årtionde. Det är en utmanande situation med både risker och möjligheter.”

Einar Janson, VD och grundare



Nyckeltal	Jul–sep		Jan–sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning, tkr	16 819	155 634	48 888	194 868	206 765
Driftnetto, tkr	7 109	5 715	20 574	17 223	23 840
Resultat före skatt, tkr	11 990	-52 213	-52 333	-36 145	-171 555
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,04	-0,49	-0,90	-0,37	-1,86
Balansomslutning, tkr	2 038 157	1 789 998	2 038 157	1 789 998	1 671 140
Avkastning på eget kapital, %	0,4	-4,0	-8,8	-3,0	-16,2
Soliditet, %	34,4	48,1	34,4	48,1	45,7
Belåningsgrad, %	54,3	26,3	54,3	26,3	34,7
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	9,98	12,63	9,98	12,63	10,67

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2023

## Efter periodens utgång

- 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 kriterier 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 Prästviken. Beslutet har överklagats och Mark- och miljööverdomstolen har givit prövningstillstånd.



# VD HAR ORDET

**Med start 2024 kommer antalet färdigställda bostäder att börja falla drastiskt. Samtidigt prognosticeras en allt snabbare befolkningsökning i Stockholmsregionen. Branschen befinner sig i kris men samtidigt ser situationen, för oss som bostadsutvecklare om man bara tittar på utbud och efterfrågan, bättre ut än på över ett årtionde. Det är en utmanande situation med både risker och möjligheter.**

Nu har det gått två år sedan det fjärde kvartalet 2021 då Sverige nådde en topp i antal byggstartar. Redan i kvartalet efter började antal byggstartar att falla drastiskt som konsekvens av inflation, räntehöjningar och produktionskostnadsökningar samt Ukrainakriget. För oss som fastighetsutvecklare är det speciellt att just två år har förflutit. Två år är nämligen en normal total omloppstid för bostadsprojekt och framöver kommer antalet färdigställda bostäder börja minska i allt snabbare takt samtidigt som befolkningen i Stockholmsregionen prognosticeras öka i allt snabbare takt. Bostäder är en måste-ha-produkt. Den går inte att välja bort om man inte väljer att flytta från regionen vilket, historiskt sett, relativt få visat sig vara beredda att göra. Den förvärrade bristsituationen de kommande åren kommer med stor sannolikhet att leda till realprisökningar på bostäder. Om detta tar sin våg genom ökning av hyresnivåer eller ökning av priser på bostadsrätter, eller båda, avgörs av makroekonomiska faktorer och beslut om finansiella regleringar. Titania, med våra val av projekt som dessutom är flexibla avseende upplåtelseform, står redo att bistå marknaden med den produkt den efterfrågar mest.

## **Titaniaffärsidén är att utveckla i underprissatta lägen i Stockholmsregionen**

Med vår bakgrund som lönsamt byggentreprenadbolag på en konkurrensutsatt marknad kan vi själva hela produktionsprocessen. Vi vet värdet av noggrann projektering och styrning av arkitekter och tekniska konsulter mot en ytteffektiv, lättbyggd och attraktiv produkt. Vi har kunskap om upphandlings- och konstruktionsfasen med dess utmaningar i form av tids-, kostnads-, och kvalitetskontroll. Genom att vara initierade i byggprocessen har vi också de tekniska kunskaperna om byggnaderna och kan därför förvalta och underhålla dem på ett effektivt sätt. Utöver detta har vi alltid själva varit involverade på detaljnivå i processen att hyra ut våra lägenheter och sälja våra bostadsrätter vilket gör att vi har kunskap om kunderna. Vi delegerar inte någon vital del av processen att bygga och förvalta till externa experter.

Ändå är det inte någon av ovanstående punkter som har varit vår främsta framgångsfaktor historiskt. En fastighetsutvecklare kan göra allt helt rätt men bygger man på fel plats och i fel tid så går man under ändå. Vårt trumfkort har istället varit valet av platser att bygga på. Vi har gått in i projekt till låga nivåer flera år före en prognostiserad uppgång i hyresnivåer och priser på bostadsrätter. Vi har inte valt platserna baserat på någon speciell intuitiv förmåga som just vi besitter utan på offentliga data om inkomstnivåer, antal byggda bostäder och demografiska prognoser om befolkningstillväxt. Vad vi såg baserat på data för över ett årtionde sedan när vi började med fastighetsutveckling i större skala var att byggrätter i Stockholms yttre förorter var underprissatta relativt betalningsförmågan och prognoser för

tillväxt. Det fanns, och finns fortfarande, en utbredd missuppfattning hos många i fastighets- och finansbranschen att betalningsförmågan minskar drastiskt ett par stationer ut från centrala Stockholm. Detta antagande stämmer i stort sett bara för premiummarknaden för stora eller lyxiga bostäder där antalet potentiella köpare eller hyresgäster minskar drastiskt utanför centrala Stockholm och några få högprisförorter medan det för mer genomsnittliga produkter finns stor betalningspotential i hela regionen relativt utbudet.

## **Hur fungerar Titaniaffärsidén i dagens marknadsklimat?**

Som effekt av ränteuppgångar har avkastningskraven på intäkter från fastigheter ökat. Dels är det en konsekvens av rena kostnader. Om det kostar mer att låna pengar till ett köp så blir priset för att äga samma kassaflöde lägre. Dels är det en konsekvens av hur marknadens osynliga hand allokera kapital dit det får bäst avkastning för stunden. Kan investerare finna bra avkastning att investera i andra trygga kassaflöden, exempelvis statsobligationer, så minskar attraktiviteten i att köpa samma kassaflöden från exempelvis hyresbostäder. Ur detta följer att det är prissättningen på själva kassaflödet som har ändrats. För fastigheter som kan kompensera höjningen av avkastningskrav med höjning av kassaflödet och förväntas kunna fortsätta göra det i linje med inflation framöver innebär inte avkastningskravshöjningen med nödvändighet en sänkning av fastighetsvärdet.

För många hyresrättsfastigheter har de höjda avkastningskraven inneburit nedskrivningar av värden. Framförallt gäller detta i lägen där potentialen att höja hyran nu och även framöver är låg. Det kan till en viss del bero på regleringar men i slutändan på lång sikt mestadels marknadsförutsättningar på platsen. Under tiden med investeringsbidrag byggdes många hyresrätter på platser där marknadsförutsättningar egentligen saknas.

Titania har under den gångna tiden fått facit om våra projekt klarat stresstestet med de nya marknadsförutsättningarna. Under 2023 har Titania haft tre pågående projekt i förorter till Stockholm. Dels Vallentuna Prästgård som nu är fullt uthyrt, dels Täby Boulevard där uthyrning pågår och inflyttning är planerad till december i år samt dels Vallentuna Rickeby som är under byggnation och som planeras genomföras som ett joint venture med K-fastigheter.

Värderas dessa projekt till samma avkastning som när vi gick in i projekten för flera år sedan? Nej, avkastningskraven är högre idag. Tittar man på genomsnittsavkastningskrav från stora värderingsföretag så ligger man i Stockholmsregionen 50-100 punkter högre idag än på toppen hösten 2021. Beroende på vilken nivå man startade ifrån slår detta sedan olika på värden men de flesta hyresrättsfastigheter ligger inom spannet 10-25 procent värdetapp räknat på samma kassaflöde.

Har vi då samma kassaflöde som vi prognosticerade när vi gick in i projektet? Nej. De har justerats uppåt flera gånger. För Täby Boulevard har vi hyror som ligger mer än 25 procent över vad vi prognosticerade hösten 2021. Går vi tillbaka till 2016 när vi startade projektet ligger dagens hyresnivåer över 50 procent över vad vi prognosticerade då.

Hur har då uthyrning gått på dessa höga nivåer i Täby? Mycket bra. Vi hade efter ett par veckors uthyrning över hälften av kontrakten tecknade och ser ingen avmattning framöver, snarare ett ökat tryck. Vi ser även detta ökade tryck och hyresökningar i andra delar av vårt bestånd och givet prognosen framåt kommer det bara att öka. Titania ökade, bland annat som effekt att detta, driftnettot i innevarande kvartal med över 24 procent relativt kvartal 3 2022. Bara med färdigställandet av projektet i Täby i december kommer därefter årliga hyresintäkter öka med över 35 Mkr.

#### Varför skriver Titania inte ner värdet på fastigheterna mer?

Det finns för närvarande en uppfattning att fastighetsbolag per automatik skall skriva ner värden på sina fastigheter varje kvartal om marknadssituationen fortfarande upplevs som dålig. Vi kan inte svara för andra men för vår del har vi redan gjort stora nedskrivningar av byggrättsvärden och befintliga fastigheter under den gångna tiden som följd av den förändrade marknadssituationen. Om det finns anledning att skriva ner ytterligare framöver kommer vi att göra det men nedskrivningarna skall motsvaras av verkliga ändrade förhållanden på köp- och säljmarknaden.

Avkastningskravshöjningar var i princip redan inprisade för flera kvartal sedan och vi har inte under just detta kvartal sett evidens för ytterligare sänkningar av värden för hyresrätter i Stockholm. Generellt sett har det funnits en uppfattning att det som konsekvens av räntehöjningar skulle bli rea på bostadsfastigheter även i bra lägen som följd av den höjda räntan. Det har inte riktigt inträffat. Att vi specifikt som utvecklingsbolag stundom redovisar positiva orealiserade värdeförändringar i fastigheter totalt sett även i den här marknaden innebär heller inte att vi har höjt värdena på befintliga fastigheter utan att vi kommit närmre färdigställande av projektet.

Med detta sagt så värderas alltid Titanias fastigheter till verkligt värde. Det kan innebära både nedskrivningar och uppskrivningar. Det finns exempelvis inga garantier för att inte Titanias fastigheter skrivs ner i värde framöver om faktiska försäljningar för hyresrätter framöver skulle indikera högre avkastningskrav än idag och detta inte skulle matchas med högre driftnetton. Sänks fastighetsvärden så sänks också den möjliga volymen lån som vi kan ta och försäljningar av fastigheter kan bli aktuella för att finansiera nya projekt. Detta är den potentiellt största utmaningen för oss som bostadsutvecklare framöver.

#### Sammanfattning

Vi har historiskt guidats i våra beslut om plats och tid för byggande baserat på data om antal byggda bostäder och demografisk utveckling. Det har gått bra hittills. Följande är vad som prognosticeras framöver.

Citat från Boverkets gällande prognos:

”Antalet färdigställda bostäder når en topp i år, då drygt 60 000 bostäder färdigställs. Men därefter minskar takten snabbt, till knappt 40 000 år 2024 och cirka 25 000 år 2025.”

Citat från Stockholms stads gällande prognos:

”Befolkningsökningen väntas bli som störst åren 2024–2026.”

Baserat på facit från det höga tryck vi har på uthyrning i projekt som hyrs ut nu, i ett läge där färdigställande av bostäder ligger på topp, anser vi med prognoserna ovan att det är ett rimligt antagande det finns bättre marknadsförutsättningar än på många år för prishöjningar för produkten bostad i Stockholmsregionen. Och detta inte bara i nominella termer utan reala. Hur produktionskostnad, kostnaden för kapital framöver och vilken upplåtelseform som är mest fördelaktig kommer relateras till det vet vi inte men marknadsekonomi har under alla tider visat en förunderlig förmåga generera vinst till den som har förmåga att på flexibla villkor tillhandahålla en utbudsstrykt nödvändighets-produkt. Vi tror att det kommer vara så även framöver och tror på sikt att kapitalmarknaden också kommer återvända till tron på detta.

Einar Janson, VD



**1 590 428**

TKR, FASTIGHETSVÄRDE  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
30 SEP 2023

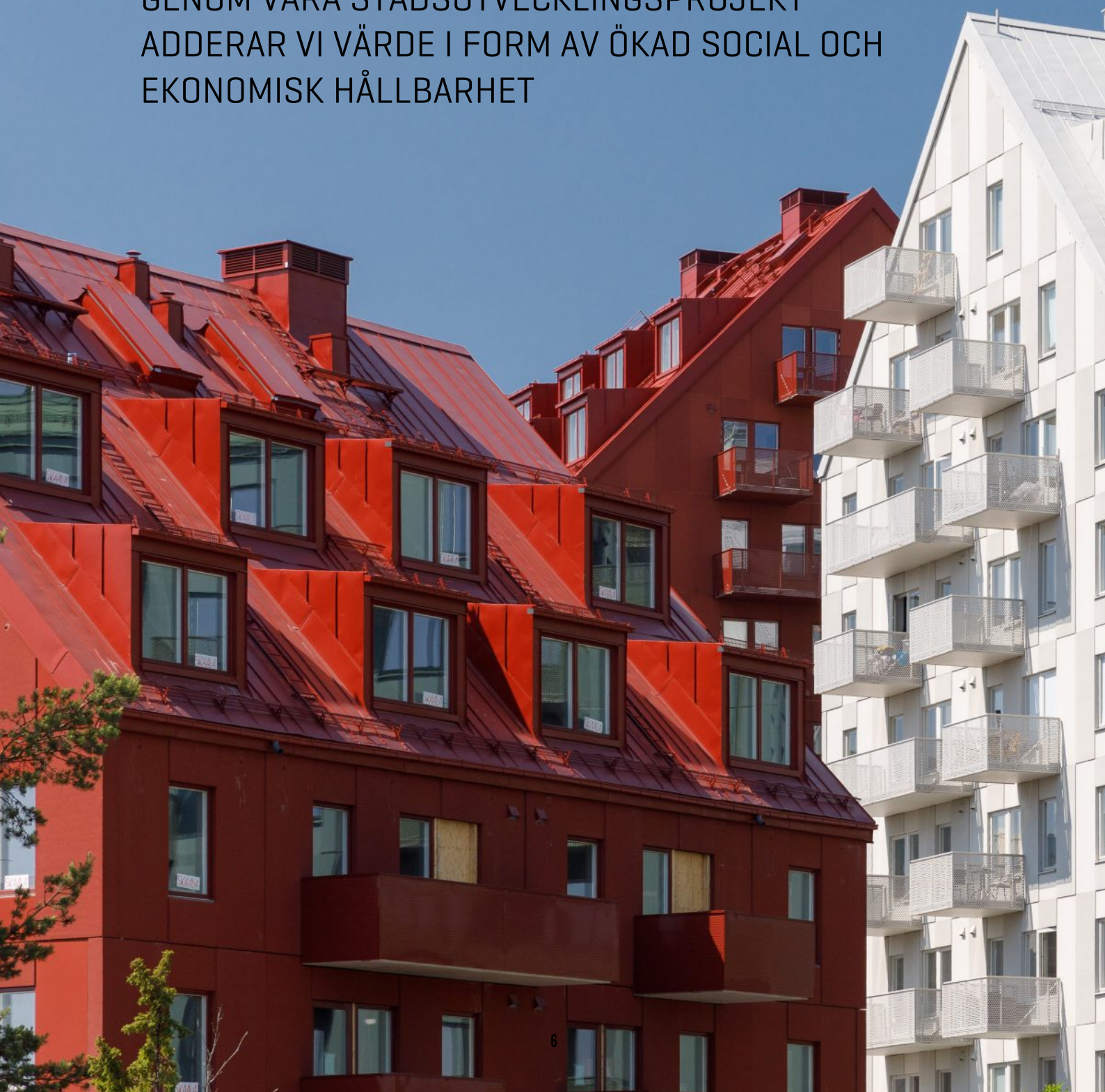
**300**

ANTAL BOSTÄDER  
30 SEP 2023

**25 280**

TKR, HYRESINTÄKTER  
JAN-SEP 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.

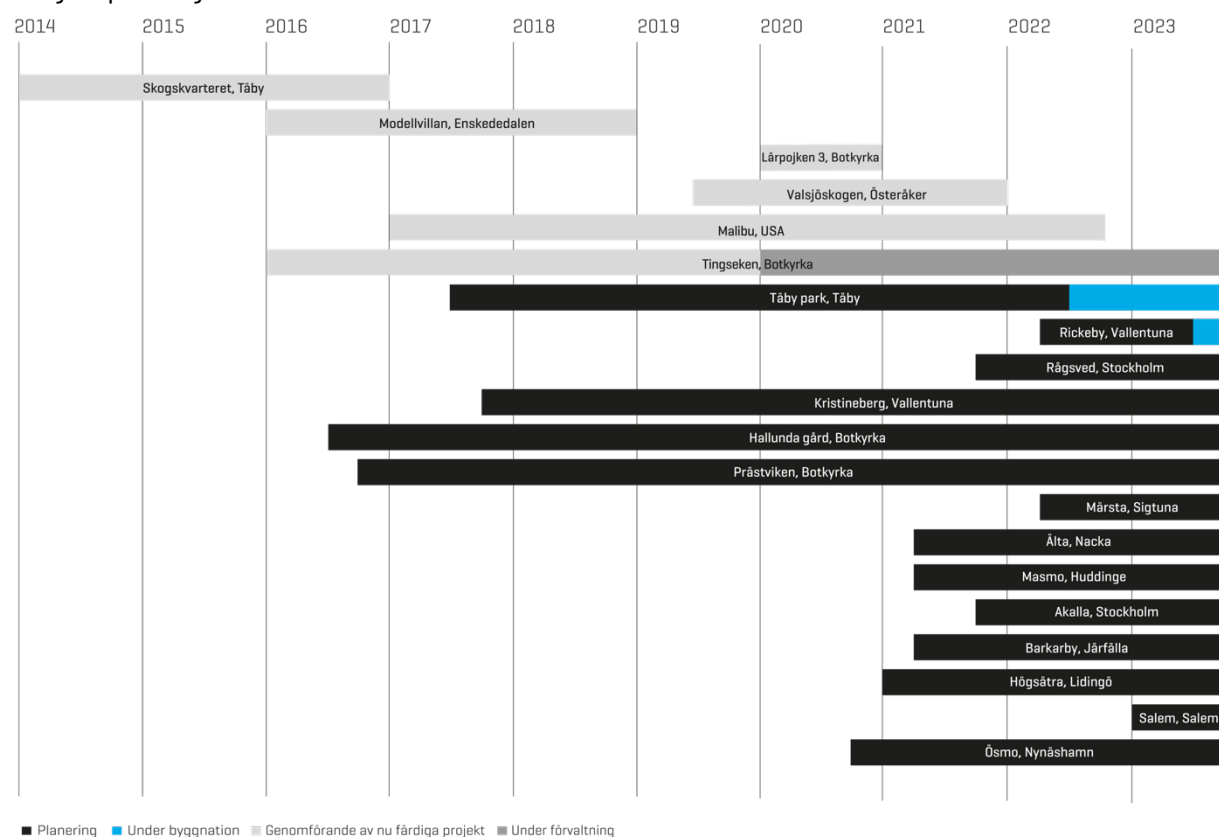
# VÅRA FASTIGHETER OCH UTVECKLINGSPROJEKT

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	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	Färdigställt	Vallentuna centrum	Vallentuna	2023	27	1 269
Ålta	Kommande	Centrala Ålta	Nacka	2026	178	7 298
Ösmo	Kommande	Nyblevågen	Nynäshamn	2027	270	9 375
<b>Total</b>					<b>3 840</b>	<b>214 463</b>

## 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".

Titantias fastighetsbestånd var vid periodens utgång fortsatt fullt uthyrt. Antalet bostäder under förvaltning uppgick till 300 (266).

Under kvartalet var 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 har förvärvat under året. Fastigheten planeras bli helt klar under det fjärde kvartalet och inflyttningen påbörjas i december.

Tidpunkt för nästa produktionsstart är inte beslutad och de planerade projekttiderna varierar och framgår av tabellen på föregående sida. Vilket projekt som byggstartas beror på hur Titantias detaljplaneprocesser fortlöper och hur kalkylerna ser ut.



# 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 realiserade värdeförändringar. Just nu är värderingen av förvaltningsfastigheter svårare än tidigare och vi justerar värden upp eller ned utifrån den data vi bedömer vara tillförlitlig och som ska spegla köp- och säljmarknaden.

### Kvartalet juli-september 2023

Periodens nettoomsättning uppgick till 16 819 tkr [155 634] och består till största del av hyror samt uthyrning av byggnadsinventarier. Nettoomsättningen i jämförelsesiffrorna är till största del hänförligt till försäljningen av fastigheten i Malibu, USA.

Hysesintäkterna uppgick till 8 709 tkr [7 997] 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 1 600 tkr [2 282]. Driftnettot uppgick därmed till 7 109 tkr [5 715]. Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av fler uthyrningsbara bostäder.

Rörelseresultat före värdeförändringar var 1 154 tkr [49 959]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 117 210 tkr [24 066] 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 35 786 tkr [-86 510]. Värdeförändringarna är realiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid. Färdiga förvaltningsfastigheters värdeförändring uppgick till 0 tkr. Detta förklaras delvis av att en del av beståndet är förvärvat under kvartalet samt att marknadens marginellt höjda avkastningskrav för färdiga förvaltningsfastigheter har kompenserats av ett ökat driftnetto. Stora nedskrivningar gjordes under tredje och fjärde kvartalet 2022 och Titania ser inget som gör att värdena ska skrivas ned ytterligare. Pågående projekt har ökat med 35 786 tkr. Ökningen förklaras främst av att koncernen fått en ökad tilldelning av hyresrätter.

Finansnettot uppgick till -24 950 tkr [-15 661]. 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 2 728 tkr [-35 068].

### Perioden januari-september 2023

Periodens nettoomsättning uppgick till 48 888 tkr [194 868] 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 25 280 tkr [22 413] 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 4 706 tkr [5 190]. Driftnettot uppgick därmed till 20 574 tkr [17 223]. Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av fler uthyrningsbara bostäder under året med högre hyresintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar var -18 052 tkr [38 181] och minskningen förklaras främst av jämförelseperiodens bostadsförsäljningar. I resultatet ingår aktiverat arbete om 291 500 tkr [73 184] 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 30 296 tkr [-33 591]. Värdeförändringarna är realiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid. Färdiga förvaltningsfastigheters värdeförändring uppgick till 0 tkr. Detta förklaras delvis av att en del av beståndet är förvärvat under 2023 samt att marknadens marginellt höjda avkastningskrav för färdiga förvaltningsfastigheter har kompenserats av ett ökat driftnetto. Stora nedskrivningar gjordes under tredje och fjärde kvartalet 2022 och Titania ser inget som gör att värdena ska skrivas ned ytterligare. Pågående projekt har ökat med 30 296 tkr. Ökningen förklaras främst av att koncernen fått en ökad tilldelning av hyresrätter.

Finansnettot uppgick till -64 576 tkr [-40 735]. 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 -64 453 tkr [-26 305]. De största avvikelserna jämfört med jämförelseperiodens resultat består av orealiserade värdeförändringar, högre räntor samt föregående års försäljning av fastigheten i Malibu, USA.

## Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag.

### Kvartalet juli-september 2023

Kvartalets resultat för moderbolaget uppgick till -13 795 tkr [-12 692]. Det något lägre resultatet jämfört med samma period föregående år förklaras främst av ökade räntekostnader.

### Perioden januari-september 2023

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -43 091 tkr [-54 210]. Det förbättrade resultatet jämfört med föregående år förklaras av ett negativt resultat från andelar i koncernföretag under första kvartalet 2022.

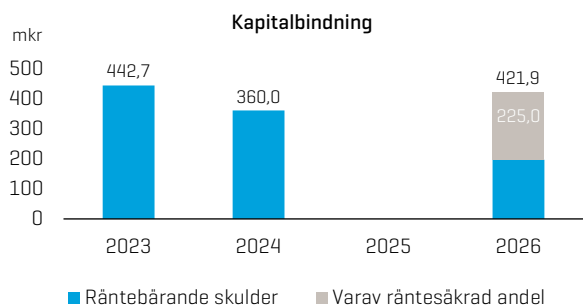


# FINANSIERING

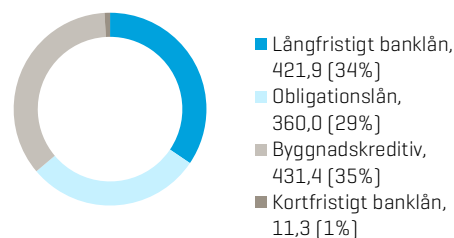
## Total finansiering

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	-	431,4	-	-	431,4	35	-	-	-	Stibor 3M+2,8
2024	-	-	360,0	-	360,0	29	-	-	-	Stibor 3M+8,0
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026	421,9	-	-	-	421,9	34	225,0	5,0	18	Stibor 3M+1,4
<b>Totalt</b>	<b>433,1</b>	<b>431,4</b>	<b>360,0</b>	<b>1 224,5</b>	<b>100</b>				<b>18</b>	

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

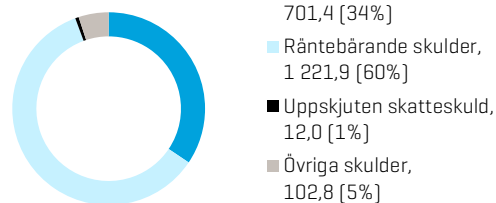


## Kapitalbindning, mkr



Kapitalförsörjning	Mkr	Andel, %
Eget Kapital	701,4	34
Räntebärande skulder	1 221,9	60
Uppskjuten skatteskuld	12,0	1
Övriga skulder	102,8	5
<b>Total balansomslutning</b>	<b>2 038,2</b>	<b>100</b>

## Kapitalförsörjning, mkr



# 34,4%

SOLIDITET  
30 SEP 2023

# 54,3%

BELÅNINGSGRAD  
30 SEP 2023

# 2 038 157

MKR, BALANSOMSLUTNING  
30 SEP 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 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
<b>Total</b>	<b>4 559 985</b>	<b>4 559 985</b>			

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	Jul-sep		Jan-sep		Helår
		2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning	2	16 819	155 634	48 888	194 868	206 765
Övriga rörelseintäkter		371	134	1 740	703	744
<b>Summa</b>		<b>17 190</b>	<b>155 768</b>	<b>50 628</b>	<b>195 570</b>	<b>207 509</b>
Entreprenadkostnader	3	-111 452	-108 701	-286 247	-169 472	-263 969
Fastighetskostnader		-1 600	-1 864	-4 706	-4 391	-5 743
Övriga externa kostnader		-9 850	-16 455	-37 085	-37 621	-53 143
Personalkostnader		-7 593	-1 924	-24 022	-13 388	-17 652
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 752	-930	-8 120	-5 701	-9 139
Aktiverat arbete för egen räkning		117 210	24 066	291 500	73 184	176 039
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>		<b>1 154</b>	<b>49 959</b>	<b>-18 052</b>	<b>38 181</b>	<b>33 903</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		35 786	-86 510	30 296	-33 591	-151 509
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>		<b>36 940</b>	<b>-36 551</b>	<b>12 243</b>	<b>4 590</b>	<b>-117 606</b>
Finansiella intäkter		1 940	7	3 977	25	275
Finansiella kostnader		-26 890	-15 669	-68 554	-40 760	-54 223
<b>Finansnetto</b>		<b>-24 950</b>	<b>-15 661</b>	<b>-64 576</b>	<b>-40 735</b>	<b>-53 948</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 990</b>	<b>-52 213</b>	<b>-52 333</b>	<b>-36 145</b>	<b>-171 555</b>
Aktuell skatt		24	-	16	-	-13 718
Uppskjuten skatt		-9 286	17 145	-12 136	9 840	52 587
<b>Periodens resultat</b>		<b>2 728</b>	<b>-35 068</b>	<b>-64 453</b>	<b>-26 305</b>	<b>-132 686</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare		2 728	-35 068	-64 453	-26 305	-132 686
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		0,04	-0,49	-0,90	-0,37	-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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 728</b>	<b>-35 068</b>	<b>-64 453</b>	<b>-26 305</b>	<b>-132 686</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<b>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</b>					
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-	-1 654	-	6 880	16 079
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-1 654</b>	<b>-</b>	<b>6 880</b>	<b>16 079</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>2 728</b>	<b>-36 722</b>	<b>-64 453</b>	<b>-19 426</b>	<b>-116 606</b>
<b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	2 728	-36 722	-64 453	-19 426	-116 606

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 sep		31 dec
		2023	2022	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar		14 210	808	731
Förvaltningsfastigheter	4	1 590 428	1 272 090	1 212 416
Inventarier		6 427	6 063	5 393
Nyttjanderättstillgångar		20 346	26 272	23 736
Övriga långfristiga fordringar		67 080	48 171	48 321
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 698 491</b>	<b>1 353 403</b>	<b>1 290 597</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Projektfastigheter	5	184 687	61 517	106 096
Råvaror och förnödenheter		8 754	-	-
Kundfordringar		9 822	359	3 965
Aktuell skattefordran		358	-	-
Övriga fordringar		17 086	3 930	11 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 568	3 898	3 914
Likvida medel		115 392	366 891	255 212
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>339 666</b>	<b>436 595</b>	<b>380 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 038 157</b>	<b>1 789 998</b>	<b>1 671 140</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING, FORTS.

Tkr	Not	30 sep		31 dec
		2023	2022	2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		715	715	715
Reserver		16 039	6 840	16 039
Övrigt tillskjutet kapital		424 990	422 137	422 137
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		259 682	430 517	324 136
<b>Summa eget kapital</b>		<b>701 427</b>	<b>860 208</b>	<b>763 027</b>
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	6	421 875	826 103	824 479
Leasingskulder		17 167	20 428	17 811
Avsättningar		2 407	1 936	-
Uppskjuten skatteskuld		12 027	42 719	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>453 476</b>	<b>891 187</b>	<b>842 290</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	6	800 040	11 250	11 250
Leasingskulder		3 775	6 537	6 067
Leverantörsskulder		59 322	13 608	16 398
Aktuell skatteskuld		-	210	561
Övriga kortfristiga skulder		3 318	790	842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 798	6 209	30 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>883 254</b>	<b>38 604</b>	<b>65 823</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 336 730</b>	<b>929 790</b>	<b>908 112</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 038 157</b>	<b>1 789 998</b>	<b>1 671 140</b>



# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat efter värdeförändringar	36 940	-36 551	12 243	4 590	-117 606
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
- Avskrivningar	2 752	930	8 120	5 701	9 139
- Avsättningar	151	-	300	-	-1 936
- Förvärv/försäljning dotterbolag	-	-	-5 745	-	-
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-35 786	86 510	-30 296	33 591	151 509
- Ej realiserad valutaeffekt	-	-1 654	-	6 839	16 278
Erhållen ränta	1 940	7	3 977	25	35
Erlagd ränta	-26 893	-15 669	-68 553	-40 760	-54 222
Betald inkomstskatt	-133	42	-1 012	245	-13 094
	<b>-21 029</b>	<b>33 616</b>	<b>-80 965</b>	<b>10 231</b>	<b>-9 897</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>					
Ökning/minskning av projektfastigheter	-12 315	74 451	-60 989	34 254	-10 325
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-4 592	3 016	-7 741	237 708	229 999
Ökning/minskning av rörelseskulder	16 595	-3 167	42 783	-18 195	9 142
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-312</b>	<b>74 301</b>	<b>-25 946</b>	<b>253 767</b>	<b>228 816</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-21 341</b>	<b>107 916</b>	<b>-106 912</b>	<b>263 998</b>	<b>218 919</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-153 069	-28 840	-393 314	-291 133	-349 533
Ökning långfristiga finansiella placeringar	-	-	-	-3 899	-4 049
Minskning långfristiga finansiella placeringar	5 150	-	5 150	658	658
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-147 919</b>	<b>-28 840</b>	<b>-388 164</b>	<b>-294 374</b>	<b>-352 924</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	134 652	-	366 628	95 877	95 877
Amortering av skuld	-2 813	-2 834	-8 438	-7 435	-10 226
Amortering av leasingskuld	-1 752	-	-2 935	-	-5 258
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>130 087</b>	<b>-2 834</b>	<b>355 256</b>	<b>88 442</b>	<b>80 393</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-39 173</b>	<b>76 242</b>	<b>-139 820</b>	<b>58 065</b>	<b>-53 614</b>
Likvida medel vid periodens början	154 565	290 649	255 212	308 826	308 826
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>115 392</b>	<b>366 891</b>	<b>115 392</b>	<b>366 891</b>	<b>255 212</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

## Hänförligt till moderbolagets aktieägare

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

## Hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktie- kapital	Omräknings- reserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	715	-40	422 137	456 822	879 634
Fondemission	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	-26 305	-26 305
Övrigt totalresultat för perioden	-	6 880	-	-	6 880
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	-	6 880	-	-26 305	-19 426
<b>Utgående balans per 30 september 2022</b>	715	6 840	422 137	430 516	860 208

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning	131	565	430	1 696	1 839
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-602	-2 165	-4 211	-7 766	-9 077
Personalkostnader	-1 126	-1 080	-3 437	-4 356	-5 560
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 597</b>	<b>-2 679</b>	<b>-7 218</b>	<b>-10 426</b>	<b>-12 798</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	-14	-	-14	-15 468	-49 759
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 224	-	2 378	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 409	-10 013	-38 238	-28 316	-39 145
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-12 198</b>	<b>-10 013</b>	<b>-35 873</b>	<b>-43 783</b>	<b>-88 904</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-13 795</b>	<b>-12 692</b>	<b>-43 091</b>	<b>-54 210</b>	<b>-101 702</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-2 743
<b>Periodens resultat</b>	<b>-13 795</b>	<b>-12 692</b>	<b>-43 091</b>	<b>-54 210</b>	<b>-104 445</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 sep		31 dec
		2023	2022	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		129 341	164 168	129 876
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>129 341</b>	<b>164 168</b>	<b>129 876</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag		640 491	690 840	687 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		171	257	132
Övriga fordringar		13	-	28
Kassa och bank		2 688	86 911	75 022
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>643 363</b>	<b>778 007</b>	<b>763 170</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>772 704</b>	<b>942 175</b>	<b>893 046</b>
		30 sep		31 dec
Tkr		2023	2022	2022
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital		715	715	715
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>715</b>	<b>715</b>	<b>715</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Överkursfond		424 990	422 137	422 137
Balanserat resultat		28 740	177 201	177 206
Årets resultat		-43 091	-54 210	-104 445
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>410 639</b>	<b>545 129</b>	<b>494 898</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>411 354</b>	<b>545 844</b>	<b>495 613</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	6	-	393 000	394 167
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>393 000</b>	<b>394 167</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	6	357 427	-	-
Leverantörsskulder		509	415	59
Skulder till koncernföretag		-	231	-
Skatteskuld		175	120	167
Övriga skulder		1 857	216	169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 383	2 350	2 873
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>361 350</b>	<b>3 332</b>	<b>3 267</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>361 350</b>	<b>396 332</b>	<b>397 434</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>772 704</b>	<b>942 175</b>	<b>893 046</b>

# NOTER

Alla belopp i rapporten anges i tusental kronor ("tkr") om inte annat anges. Avrundningsfel kan förekomma i tabeller som summerar flera belopp.

Med kvartal avses delårsbokslutets senaste kvartal. Med period avses delårsbokslutets samtliga kvartal ackumulerade.

## Not 1 – Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. 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.

### 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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Hysesintäkter	8 709	7 997	25 280	22 413	30 031
Försäljning bostadsrätter	-	-	-	12 800	12 800
Försäljning äganderätter	-	143 538	-	143 538	143 538
Uthyrning byggnadsmaterial	5 403	4 067	12 483	15 832	20 186
Övrigt	2 706	32	11 125	285	210
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>16 819</b>	<b>155 634</b>	<b>48 888</b>	<b>194 868</b>	<b>206 765</b>

## Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

Fördelning entreprenadkostnader	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	108 139	14 129	268 807	36 940	121 970
Entreprenadkostnader projektfastigheter	3 313	7 113	17 441	31 367	40 835
Försäljning projektfastigheter (varulagerkostnad)	-	87 459	-	101 164	101 164
<b>Summa entreprenadkostnader</b>	<b>111 452</b>	<b>108 701</b>	<b>286 247</b>	<b>169 472</b>	<b>263 969</b>

## Not 4 – Förvaltningsfastigheter

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

	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>1 212 416</b>	<b>1 013 198</b>	<b>1 013 198</b>
Inköp	321 360	292 483	350 727
Försäljning	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	30 296	-33 591	-151 509
Omklassificering projektfastigheter	26 356	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>1 590 428</b>	<b>1 272 090</b>	<b>1 212 416</b>
	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
<b>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</b>			
Orealiserade värdeförändringar	30 296	-33 591	-151 509
<b>Summa</b>	<b>30 296</b>	<b>-33 591</b>	<b>-151 509</b>

## Not 5 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>106 096</b>	<b>96 493</b>	<b>96 493</b>
Inköp	104 947	34 752	79 357
Försäljning	-	-69 728	-69 754
Omklassificering förvaltningsfastigheter	-26 356	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>184 687</b>	<b>61 517</b>	<b>106 096</b>

## Not 6 – Upplåning

	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
<b>Långfristig</b>			
Obligation	-	392 978	394 167
Skuld till kreditinstitut	421 875	433 125	430 313
<b>Summa</b>	<b>421 875</b>	<b>826 103</b>	<b>824 479</b>
<b>Kortfristig</b>			
Obligation	357 427	-	-
Skuld till kreditinstitut	442 613	11 250	11 250
<b>Summa</b>	<b>800 040</b>	<b>11 250</b>	<b>11 250</b>

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 för perioden: omsättning 12 483 tkr, periodens resultat -295 tkr samt tillgångar 8 844 tkr.

## Segmentsrapportering

### RESULTATRÄKNING

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

Tkr	Jul-sep 2022			Jan-sep 2022		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	7 997	147 637	155 634	22 413	172 455	194 868
Övriga rörelseintäkter	10	124	134	20	683	703
<b>Summa</b>	<b>8 007</b>	<b>147 761</b>	<b>155 768</b>	<b>22 432</b>	<b>173 138</b>	<b>195 570</b>
Entreprenadkostnader	-	-108 701	-108 701	-	-169 472	-169 472
Fastighetskostnader	-1 864	-	-1 864	-4 391	-	-4 391
Övriga externa kostnader	-418	-16 037	-16 455	-798	-36 823	-37 621
Personalkostnader	-	-1 924	-1 924	-	-13 388	-13 388
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-930	-930	-	-5 701	-5 701
Aktiverat arbete för egen räkning	-	24 066	24 066	-	73 184	73 184
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>5 725</b>	<b>44 234</b>	<b>49 959</b>	<b>17 243</b>	<b>20 939</b>	<b>38 181</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-86 510	-86 510	-	-33 591	-33 591
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>	<b>5 725</b>	<b>-42 276</b>	<b>-36 551</b>	<b>17 243</b>	<b>-12 653</b>	<b>4 590</b>
Finansiella intäkter	-	7	7	-	25	25
Finansiella kostnader	-2 513	-13 155	-15 669	-8 789	-31 971	-40 760
<b>Finansnetto</b>	<b>-2 513</b>	<b>-13 148</b>	<b>-15 661</b>	<b>-8 789</b>	<b>-31 946</b>	<b>-40 735</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 212</b>	<b>-55 424</b>	<b>-52 213</b>	<b>8 453</b>	<b>-44 599</b>	<b>-36 145</b>

## BALANSRÄKNING

Tkr	30 september 2023			30 september 2022		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
<b>TILLGÅNGAR</b>						
Summa anläggningstillgångar	727 200	971 291	1 698 491	715 000	638 403	1 353 403
Summa omsättningstillgångar	104 402	235 264	339 666	115 577	321 018	436 595
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>831 602</b>	<b>1 206 555</b>	<b>2 038 157</b>	<b>830 577</b>	<b>959 421</b>	<b>1 789 998</b>
<b>SKULDER</b>						
Summa långfristiga skulder	431 618	21 858	453 476	454 118	437 069	891 187
Summa kortfristiga skulder	23 845	859 409	883 254	842	37 762	38 604
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>455 462</b>	<b>881 268</b>	<b>1 336 730</b>	<b>454 960</b>	<b>474 830</b>	<b>929 790</b>



**Styrelsens och verkställande direktörens försäkran**

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

Stockholm den 15 november 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 15 november 2023 kl. 08:00 CET.

**Finansiell kalender**

Bokslutskommuniké januari-december 2023	23 februari 2024
Årsredovisning januari-december 2023	12 april 2024
Delårsrapport januari-mars 2024	16 maj 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](mailto:einar@titania.se)

**Anders Söderlund, CFO och Head of IR**  
Tel: 070-046 10 40  
Mail: [anders.soderlund@titania.se](mailto:anders.soderlund@titania.se)

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



# GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Titania Holding AB [publ]

Org. nr 556887-4274

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Titania Holding AB [publ] per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 november 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor

# AVSTÄMNING NYCKELTAL

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

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

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning*, kr</b>	<b>0,04</b>	<b>-0,49</b>	<b>-0,90</b>	<b>-0,37</b>	<b>-1,86</b>
Årets/periodens resultat efter skatt	2 728 463	-35 067 675	-64 453 357	-26 305 424	-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.					
<b>Driftnetto, tkr</b>	<b>7 109</b>	<b>5 715</b>	<b>20 574</b>	<b>17 223</b>	<b>23 840</b>
Hysesintäkter	8 709	7 997	25 280	22 413	30 031
Driftkostnader	-1 600	-2 282	-4 706	-5 190	-6 191
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>0,4</b>	<b>-4,0</b>	<b>-8,8</b>	<b>-3,0</b>	<b>-16,2</b>
Resultat	2 728	-35 068	-64 453	-26 305	-132 686
IB eget kapital	695 845	887 109	763 027	879 634	879 634
UB eget kapital	701 427	860 208	701 427	860 208	763 027
Genomsnittligt eget kapital	698 636	873 658	732 227	869 921	821 330
<b>Soliditet, %</b>	<b>34,4</b>	<b>48,1</b>	<b>34,4</b>	<b>48,1</b>	<b>45,7</b>
Eget kapital	701 427	860 208	701 427	860 208	763 027
Balansomslutning	2 038 157	1 789 998	2 038 157	1 789 998	1 671 140
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>54,3</b>	<b>26,3</b>	<b>54,3</b>	<b>26,3</b>	<b>34,7</b>
Räntebärande skulder	1 221 915	837 353	1 221 915	837 353	835 729
Likviditet	115 392	366 891	115 392	366 891	255 212
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	1 106 523	470 463	1 106 523	470 463	580 517
Balansomslutning	2 038 157	1 789 998	2 038 157	1 789 998	1 671 140
<b>Räntetäckningsgrad, ggr*</b>	<b>neg</b>	<b>Neg</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>
Rörelseresultat före värdeförändringar	1 154	49 959	-18 052	38 181	33 903
Finansnetto	-24 950	-15 661	-64 576	-40 735	-53 948
*Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp					
<b>Substansvärde per stamaktie, kr</b>	<b>9,98</b>	<b>12,63</b>	<b>9,98</b>	<b>12,63</b>	<b>10,67</b>
Tillgångar	2 038 156 882	1 789 998 204	2 038 156 882	1 789 998 204	1 671 139 841
Skulder	1 336 729 877	929 790 377	1 336 729 877	929 790 377	908 112 441
Uppskjuten skatteskuld	12 027 340	42 718 691	12 027 340	42 718 691	-
Antal aktier:	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	713 454 344	902 926 519	713 454 344	902 926 519	763 027 400

# DEFINITIONER

## Definitioner alternativa nyckeltal

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

## Övriga definitioner

<b>BTA</b>	BTA är en förkortning för bruttoarea. Bruttoarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad ut till och med yttervägg.
<b>Ljus BTA</b>	Ljus BTA är den gängse area-angivelsen för byggrätter och betyder att BTA i mörka utrymmen som t ex garageplan inte har räknats in.
<b>BOA</b>	Med BOA menas bostadsarea vilket avser byggnadens area för bostäder.
<b>BRA</b>	Med BRA menas bruksarea som är alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.
<b>LOA</b>	Med LOA menas lokalarea som är bruksarea (BRA) som har annat ändamål än boende. Exempel på lokalarea är butiks- och restauranglokaler.
<b>Räntetak</b>	Räntetak är en garanti för räntekostnaden på en del av bolagets räntebärande bankkulder. Taket innebär att även om marknadsräntan går upp så betalar Titania aldrig mer än den fastställda räntan.

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