

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI-SEPTEMBER 2021

---

Q3

---

# Delårsrapport januari-september 2021

## Kvartalet juli-september 2021

- Nettomsättningen uppgick till 13 430 tkr (15 299)
- Hyresintäkterna var 7 020 tkr (6 924)
- Driftnettot blev 4 845 tkr (4 372)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 64 480 tkr (51 919)
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 0,94 kr (1,06)

## Perioden januari-september 2021

- Nettomsättningen uppgick till 53 610 tkr (48 074)
- Hyresintäkterna var 21 078 tkr (19 640)
- Driftnettot blev 15 986 tkr (12 491)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 97 788 tkr (66 664)
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 1,35 kr (1,10)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 246 (246)

”Många kommuner i Stockholmsregionen har upptäckt hur våra nybyggnationer stärker trygghet och ökar attraktion.”

Einar Janson, VD och grundare



| Nyckeltal                                        | Jul-sep   |           | Jan-sep   |           | Helår     |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                  | 2021      | 2020      | 2021      | 2020      | 2020      |
| Nettomsättning, tkr                              | 13 430    | 15 299    | 53 610    | 48 074    | 64 502    |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr | 0,94      | 1,06      | 1,35      | 1,10      | 1,97      |
| Driftnetto, tkr                                  | 4 845     | 4 372     | 15 986    | 12 491    | 22 169    |
| Resultat före skatt, tkr                         | 64 480    | 51 919    | 97 788    | 66 664    | 92 708    |
| Balansomslutning, tkr                            | 1 407 761 | 1 072 587 | 1 407 761 | 1 072 587 | 1 128 192 |
| Avkastning på eget kapital, %                    | 11,9%     | 18,5%     | 17,6%     | 19,2%     | 32,5%     |
| Soliditet, %                                     | 29,8%     | 29,1%     | 29,8%     | 29,1%     | 30,8%     |
| Belåningsgrad, %                                 | 55,2%     | 54,1%     | 55,2%     | 54,1%     | 51,9%     |
| Räntetäckningsgrad, ggr                          | neg       | neg       | neg       | neg       | neg       |
| Substansvärde                                    | 9,2       | 7,0       | 9,2       | 7,0       | 7,4       |

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2021

## Efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

## Tredje kvartalet

- Titania beslutade om nya operativa och finansiella mål bland annat avseende att värdet på bolagets förvaltningsfastigheter ska uppgå till 8 mdkr år 2027.
- Titania vann en markanvisning i Ålta i Nacka om drygt 10 000 kvm ljus BTA. I markanvisningsområdet, Sydvästra Stensö, som ligger 500 meter från Ålta centrum, planeras för 178 nya bostäder fördelade på två huskroppar.
- Bolaget genomförde en split och antalet aktier ökade från 50 000 till 50 000 000.

## Andra kvartalet

- Titania erhöll, tillsammans med Huga Bostäder, planbesked av Huddinge kommun för att utveckla bostäder i anslutning till Masmo t-banestation om totalt cirka 500 bostäder varav Titanias del beräknas bli cirka 400 bostäder.
- Titania tilldelades en markanvisning av Järfälla kommun för ett kvarter mitt emot Barkarbystadens t-banestation innehållande drygt 400 bostäder och 2 000 kvm kommersiella lokaler.
- Titania startade tillsammans med SBB ett joint venture-bolag, Samtitania Fastighetsutveckling AB. Det innehåller cirka 25 000 kvm BTA byggrätter varav Titania bidragit med 10 000 kvm BTA från ett av sina projekt.
- Fastigheten Lärpojken 3 såldes genom bolagsöverlåtelse för 120 mkr, vilket var över bokfört värde och gav en positiv resultateffekt om drygt 11 mkr.

## Första kvartalet

- Knut Pousette valdes in som ny styrelseordförande och Gunilla Öhman valdes in som ny ledamot i Titania Holding ABs [publ] styrelse.
- Titania vann en markanvisningstävling för en samhällsfastighet på Lidingö. Markanvisningen innehåller en byggrätt på cirka 5 400 kvm BTA vårdverksamhet och 2 200 kvm BTA garage.
- Titania offentliggjorde obligationsprospekt och ansökte om upptagande till handel av sina obligationer vid Nasdaq Stockholm.
- Titania emitterade säkerställda obligationer för handel på Nasdaq Stockholm om 400 miljoner kronor, inom ett rambelopp om 500 miljoner kronor och med en löptid om tre år.
- Titania tecknade en avsiktsförklaring avseende försäljning av fastigheten Lärpojken 3 genom bolagsöverlåtelse.
- Samtliga bindande förhandsavtal tecknades för Titanias projekt Valsjöberget Österåker omfattande 30 radhus i en bostadsrättsförening. Projektet byggstartades i september 2020 och produktionen pågår.
- Bolaget konverterades till ett publikt aktiebolag och i samband med det ökade aktiekapital till 500 tkr genom en fondemission från fritt eget kapital. Inga nya aktier gavs ut i samband med ökningen av aktiekapitalet.

# VD HAR ORDET

## 1 000 adderade byggrätter för bostäder i Stockholmsområdet under Q2 och Q3

Under det tredje kvartalet fortsatte vi vår snabba tillväxt av byggrätter för hyresfastigheter med att addera vårt första projekt i Nacka till projektportföljen. Vi ser att många kommuner i Stockholmsregionen har upptäckt hur våra nybyggnationer stärker trygghet och ökar attraktion, vilket även bekräftas av en undersökning som nyligen utförts av företaget Evidens. Bara under det andra och tredje kvartalet adderades cirka 1 000 byggrätter för bostäder till portföljen och totalt hittills under året har projektportföljen utökats med drygt 75 000 kvm BTA i Stockholmsregionen. Utöver de projekt som redan kontrakterats pågår kontinuerligt arbeten med nya möjliga projekt.

### Mot börsen med nya strategiska mål fastlagda

Vi har under kvartalet intensifierat arbetet med att förbereda bolaget för börsen och i linje med det antagit nya operativa och finansiella mål, bland annat relaterat till hur vi avser bygga värden genom att konvertera vår projektportfölj av byggrätter till framtida förvaltningsfastigheter. Målen innefattar bland annat att 70 procent av våra byggrätter ska byggas som hyresrätter och behållas under förvaltning. Beslutet medför att de byggrätter som ingår i den del som avses byggas som förvaltningsfastigheter ska tas upp till verkligt värde, vilket får till följd en positiv realiserad värdeförändring.

För att ligga i framkant avseende omställning till ett grönt byggande har vi även under kvartalet fattat beslut om att en majoritet av bostäderna vi bygger ska utföras i trä samt att de bostäder vi avser behålla som egna förvaltningsfastigheter ska

uppnå nivå för Svanen-märkning eller likvärdig miljöcertifiering. Utöver att det är ett steg mot ett mer hållbart samhälle bedöms beslutet möjliggöra för fördelaktigare finansiering framöver.

### Framåtblick

Vi bedömer att vi följer vår uppsatta plan och att framtiden för oss som förvaltare och producent av bostäder i den större Stockholmsregionen ser mycket god ut. Vi har under kvartalet noterat en ytterligare uppvärdering av bolag med en egen projektportfölj för att producera nya hyresbostäder, bland annat till följd av den höga prissättningen på bostäder i affären mellan Heimstaden och Akelius. Dessutom känns det mycket glädjande att vi har fått positiva reaktioner på vår plan att gå till börsen.

Einar Janson, VD





**948 625**

TKR, FASTIGHETSVÄRDE  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

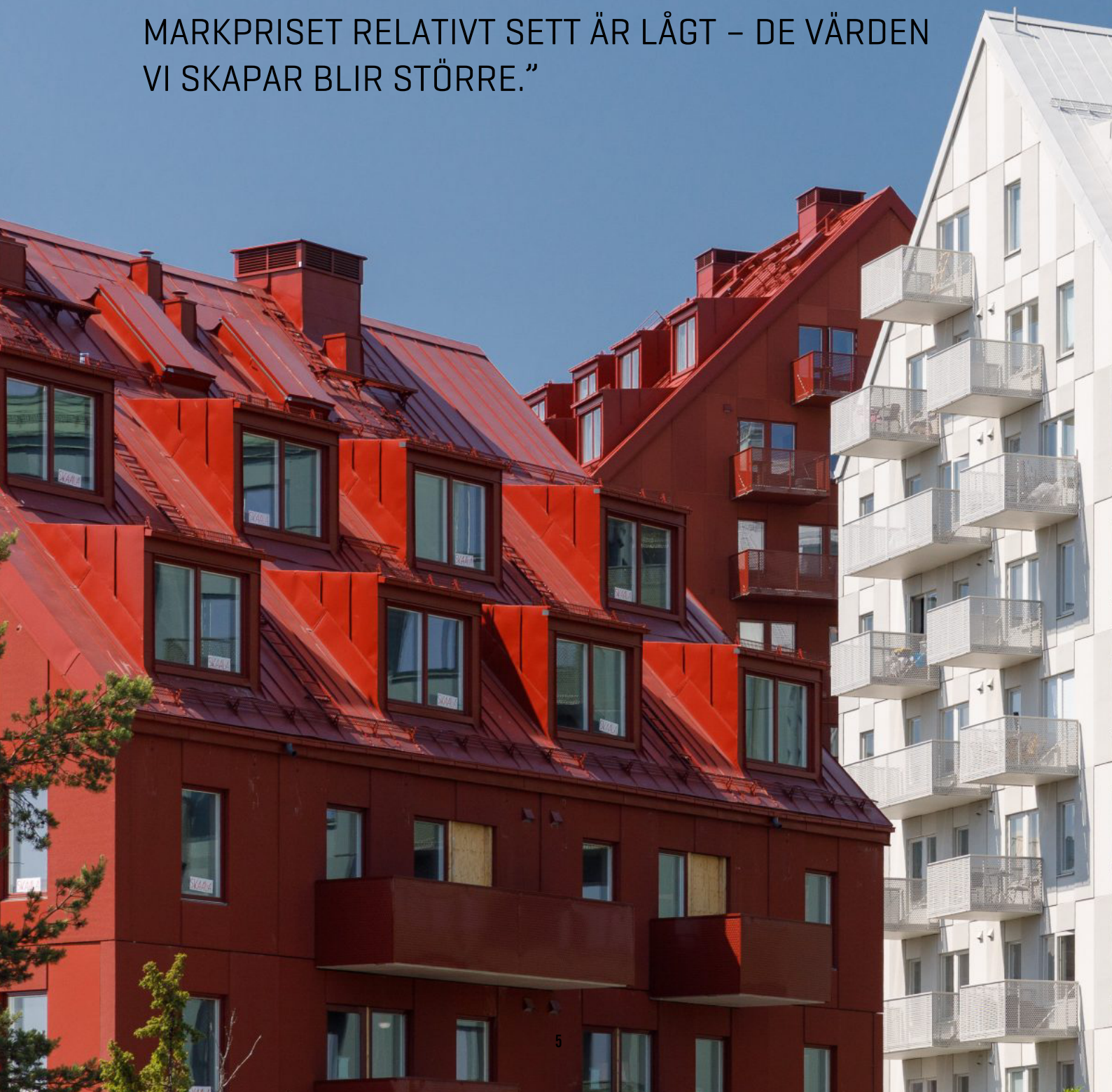
**246**

ANTAL BOSTÄDER

**21 078**

TKR, HYRESINTÄKTER  
JAN-SEP 2021

”VI BYGGER DÄR BEHOVET FINNS OCH DÄR  
MARKPRISET RELATIVT SETT ÄR LÅGT – DE VÄRDEN  
VI SKAPAR BLIR STÖRRE.”



## TITANIAS AFFÄRSMODELL

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

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

1. Projektering  
och planering

2. Finansiering

3. Byggnation

4. Slutförande

5. Förvaltning

## OPERATIVA MÅL

### Produktion av bostäder

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

### Andel bostäder under egen förvaltning

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

### Framtagande av byggrätter

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

## FINANSIELLA MÅL

### Förvaltningsresultat

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

### Substansvärde

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

## FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

### Belåningsgrad

Belåningsgraden ska långsiktigt inte överskrida 70 procent relativt marknadsvärde på koncernens tillgångar.

### Soliditet

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

### Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

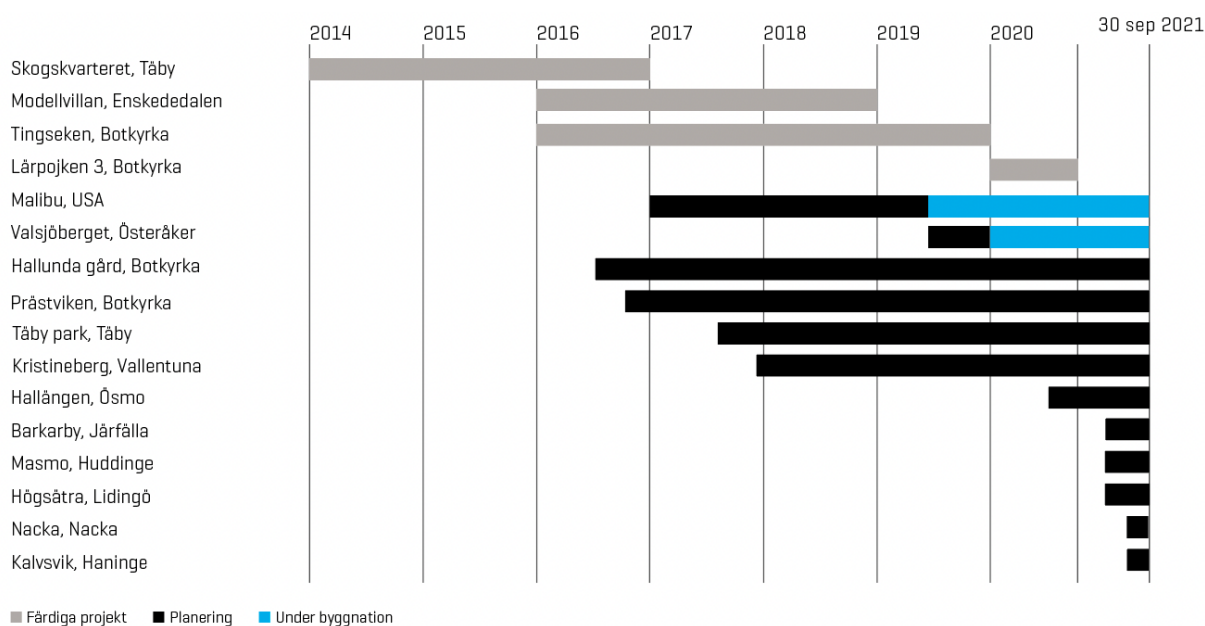
# VÅRA FASTIGHETER

Våra fastigheter finns i områden där markpriserna är lägre och där vi på riktigt kan bidra till stadsutvecklingen. Med en helhetssyn och nära samarbeten i allt från arkitekter och byggare till egen förvaltning tar vi oss an projekt där vi kan bryta en negativ utveckling i utsatta områden för att skapa värde för både oss och samhället som helhet.

## Fastighetsförteckning

| Fastighet     | Status       | Adress              | Kommun     | Beräknat färdigställe/<br>färdigställt | Antal bostäder | Uthyrbar m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------|---------------------|------------|----------------------------------------|----------------|-------------------------|
| Tingseken     | Färdigställt | Lagmansbacken       | Botkyrka   | 2019                                   | 246            | 10 289                  |
| Valsjöberget  | Pågående     | Centrala Åkersberga | Österåker  | 2021                                   | 30             | -                       |
| Hallunda gård | Kommande     | Hallunda gårdsväg   | Botkyrka   | 2025                                   | 718            | 18 706                  |
| Tåby park     | Kommande     | Galoppfältet        | Tåby       | 2024                                   | 228            | 8 192                   |
| Kristineberg  | Kommande     | Arningevägen        | Vallentuna | 2026                                   | 117            | -                       |
| Prästviken    | Kommande     | Sankt Botvids väg   | Botkyrka   | 2025                                   | 801            | 32 858                  |
| Hallängen     | Kommande     | Nyblevägen          | Nynäshamn  | 2027                                   | 270            | 9 375                   |
| Barkarby      | Kommande     | Barkabyfältet       | Järfälla   | 2025                                   | 406            | -                       |
| Masmo         | Kommande     | Varvsvägen          | Huddinge   | 2027                                   | 400            | 28 150                  |
| Högsåtra      | Kommande     | Högsåtravägen       | Lidingö    | 2024                                   | -              | 5 000                   |
| Nacka         | Kommande     | Ålta                | Nacka      | 2026                                   | 178            | -                       |
| Kalvsvik      | Kommande     | Haninge             | Haninge    | 2027                                   | 190            | 12 600                  |
| <b>Total</b>  |              |                     |            |                                        | <b>3584</b>    | <b>125 170</b>          |

## Projektportfölj



## Kommentar till koncernens resultaträkning

### Kvartalet juli-september

Årets tredje kvartal uppvisar precis som de två tidigare kvartalen ett positivt resultat tack vare värdehöjning av koncernens förvaltningsfastigheter.

Rörelseresultat före värdeförändringar är negativt då det belastas av normala omkostnader som ej är hänförliga till specifika projekt, extraordinära omkostnader för konsultarvoden rörande börsnoteringen samt projektkostnader som inte aktiveras. Resultat före värdeförändringar kommer påverkas positivt av att vi framöver bygger upp ett större bestånd av förvaltningsfastigheter.

### Perioden januari-september

Koncernens positiva resultat har främst genererats av både realiserade och orealiserade värdeförändringar av våra förvaltningsfastigheter. Värdeförändringarna drivs främst av en ökad efterfrågan och yieldkompression vilket skapat högre priser.

Årets realiserade värdeförändring skapades när fastigheten Lärpojken 3 såldes över bokfört värde. Med tanke på att en stor del av koncernens prognosticerade framtida vinster kommer att komma från orealiserade värdeförändringar i det fastighetsbestånd som Titania planerar att bygga och behålla är den realiserade värdeförändringen ett kvitto på att de värdeförändringar som tas upp kan motsvaras av faktiska försäljningar på högre nivåer än värdet i koncernens redovisning.

Rörelseresultat före värdeförändringar är negativt då det belastas av normala omkostnader som ej är hänförliga till specifika projekt, extraordinära omkostnader för konsultarvoden rörande börsnoteringen samt projektkostnader som inte aktiveras.

Driftnettot är positivt vilket visas under nyckeltal för koncernen.

Finansnettot påverkas av räntekostnader och engångskostnader för den obligation som emitterades i våras.

Hyresintäkterna har ökat jämfört med jämförelseperioden vilket är ett steg i rätt riktning mot målet att bygga upp ett större hyresbestånd med stabila kassaflöden.

# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## Påverkan från Coronapandemin

### Effekter av Covid-19 på strategi, mål och utfall

En effekt av den pågående pandemin har varit leveransförseningar för projektet Malibu till följd av råvarubrist av virke och metaller. Ingen ekonomiskt väsentlig negativ effekt på koncernen som helhet.

### Åtgärder som vidtagits för att hantera effekter av Covid-19

Såkrande av kontraktering i tidiga skeden för att säkerställa leveranssäkerhet.

### Förväntad framtida påverkan

Vi bedömer inte att Covid-19 kommer att ha någon väsentlig framtida påverkan på vår affär.

## 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

Ifall 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.

## Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Under perioden har inga väsentliga transaktioner skett med närstående, utöver koncerninterna transaktioner.

# RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

| Tkr                                                        | Not | Jul-sep        |                | Jan-sep        |                | Helår          |
|------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                            |     | 2021           | 2020           | 2021           | 2020           | 2020           |
| Nettoomsättning                                            | 2   | 13 430         | 15 299         | 53 610         | 48 074         | 64 502         |
| Övriga rörelseintäkter                                     |     | 524            | 100            | 938            | 523            | 691            |
|                                                            |     | <b>13 955</b>  | <b>15 399</b>  | <b>54 548</b>  | <b>48 597</b>  | <b>65 193</b>  |
| Entreprenadkostnader                                       |     | -7 002         | -19 085        | -85 408        | -53 704        | -68 674        |
| Fastighetskostnader                                        |     | -3 524         | -16 441        | -27 179        | -37 748        | -43 067        |
| Övriga externa kostnader                                   |     | -17 835        | -6 210         | -37 827        | -29 560        | -46 800        |
| Personalkostnader                                          |     | -3 178         | -6 826         | -12 392        | -18 170        | -21 936        |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -2 822         | -5 770         | -9 382         | -16 315        | -21 201        |
| Övriga rörelsekostnader                                    |     | -              | -1 215         | -              | -3 751         | -4 861         |
| Aktiverat arbete för egen räkning                          |     | 9 982          | 7 033          | 96 115         | 42 121         | 69 752         |
| <b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>              |     | <b>-10 424</b> | <b>-33 116</b> | <b>-21 525</b> | <b>-68 530</b> | <b>-71 596</b> |
| Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter      |     | 860            | -1 398         | 11 909         | -              | 5 590          |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter     |     | 80 264         | 89 550         | 135 264        | 151 550        | 187 646        |
| <b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>             |     | <b>70 700</b>  | <b>55 037</b>  | <b>125 648</b> | <b>83 020</b>  | <b>121 640</b> |
| Finansiella intäkter                                       |     | 18             | 1 244          | 3 914          | 79             | 43             |
| Finansiella kostnader                                      |     | -6 239         | -4 362         | -31 773        | -16 435        | -28 975        |
| <b>Finansnetto</b>                                         |     | <b>-6 221</b>  | <b>-3 118</b>  | <b>-27 859</b> | <b>-16 356</b> | <b>-28 931</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |     | <b>64 480</b>  | <b>51 919</b>  | <b>97 788</b>  | <b>66 664</b>  | <b>92 708</b>  |
| Aktuell skatt                                              |     | -              | -              | -37            | -              | -11            |
| Uppskjuten skatt                                           |     | -17 540        | 887            | -30 435        | -11 885        | 5 566          |
| <b>Periodens resultat</b>                                  |     | <b>46 940</b>  | <b>52 805</b>  | <b>67 316</b>  | <b>54 779</b>  | <b>98 264</b>  |
| <b>Årets resultat hänförligt till:</b>                     |     |                |                |                |                |                |
| Moderbolagets aktieägare                                   |     | 46 940         | 52 805         | 67 316         | 54 779         | 98 264         |
| Innehav utan bestämmande inflytande                        |     | -              | -              | -              | -              | -              |
| <b>Resultat per aktie, kr</b>                              |     | <b>0,94</b>    | <b>1,06</b>    | <b>1,35</b>    | <b>1,10</b>    | <b>1,97</b>    |

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

| Tkr                                                                 | Jul-sep       |               | Jan-sep       |               | Helår         |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                     | 2021          | 2020          | 2021          | 2020          | 2020          |
| <b>Periodens resultat</b>                                           | <b>46 940</b> | <b>52 805</b> | <b>67 316</b> | <b>54 779</b> | <b>98 264</b> |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                         |               |               |               |               |               |
| <b>Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat</b> |               |               |               |               |               |
| Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter       | 2 049         | -             | 4 088         | 8             | -6 177        |
| <b>Övrigt totalresultat för perioden</b>                            | <b>2 049</b>  | <b>-</b>      | <b>4 088</b>  | <b>8</b>      | <b>-6 177</b> |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>                             | <b>48 989</b> | <b>52 805</b> | <b>71 405</b> | <b>54 787</b> | <b>92 087</b> |
| <b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till:</b>            |               |               |               |               |               |
| Moderbolagets aktieägare                                            | 48 989        | 52 805        | 71 405        | 54 787        | 92 087        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                 | -             | -             | -             | -             | -             |



# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

| Tkr                                          | Not | 30 sep    |           | 31 dec    |
|----------------------------------------------|-----|-----------|-----------|-----------|
|                                              |     | 2021      | 2020      | 2020      |
| TILLGÅNGAR                                   |     |           |           |           |
| Anläggningstillgångar                        |     |           |           |           |
| Immateriella anläggningstillgångar           |     | 1 120     | 1 530     | 1 351     |
| Förvaltningsfastigheter                      | 3   | 948 625   | 875 541   | 902 552   |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet     |     | -         | 1 228     | 1 198     |
| Inventarier                                  |     | 8 881     | 12 443    | 10 410    |
| Nyttjanderätter                              |     | 30 676    | 15 986    | 19 576    |
| Uppskjutna skattefordringar                  |     | -         | 600       | 608       |
| Övriga långfristiga fordringar               |     | 41 931    | 25 665    | 36 165    |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 1 031 232 | 932 993   | 971 860   |
| Omsättningstillgångar                        |     |           |           |           |
| Projektfastigheter                           | 4   | 169 333   | 72 900    | 75 294    |
| Färdigställda bostäder                       |     | 18 700    | 48 120    | 31 845    |
| Råvaror och förnödenheter                    |     | 202       | 193       | 202       |
| Kundfordringar                               |     | 3 784     | 3 653     | 4 968     |
| Aktuell skattefordran                        |     | -         | 655       | 2 145     |
| Övriga fordringar                            | 5   | 138 241   | 12 261    | 13 832    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6   | 2 029     | 85        | 108       |
| Likvida medel                                |     | 44 240    | 1 727     | 27 938    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 376 529   | 139 594   | 156 332   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 1 407 761 | 1 072 587 | 1 128 192 |

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN FORTS.

|                                                  |     | 30 sep    |           | 31 dec    |
|--------------------------------------------------|-----|-----------|-----------|-----------|
| Tkr                                              | Not | 2021      | 2020      | 2020      |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                         |     |           |           |           |
| Eget kapital                                     |     |           |           |           |
| Aktiekapital                                     |     | 500       | 50        | 50        |
| Reserver                                         |     | -1 840    | 256       | -5 928    |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat     |     | 420 347   | 311 657   | 353 490   |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare |     | 419 008   | 311 963   | 347 612   |
| Innehav utan bestämmande inflytande              |     |           |           |           |
| Summa eget kapital                               |     | 419 008   | 311 963   | 347 612   |
| Skulder                                          |     |           |           |           |
| Långfristiga skulder                             |     |           |           |           |
| Räntebärande skulder                             | 7   | 741 582   | 389 525   | 421 377   |
| Leasingskulder                                   |     | 26 620    | 14 969    | 17 360    |
| Avsättningar                                     |     | 1 936     | 1 936     | 1 936     |
| Uppskjuten skatteskuld                           |     | 39 416    | 39 836    | 22 344    |
| Summa långfristiga skulder                       |     | 809 554   | 446 266   | 463 018   |
| Kortfristiga skulder                             |     |           |           |           |
| Räntebärande skulder                             | 7   | 79 567    | 192 300   | 192 300   |
| Leasingskulder                                   |     | 4 586     | 1 136     | 2 374     |
| Leverantörsskulder                               |     | 11 722    | 6 129     | 11 124    |
| Aktuell skatteskuld                              |     | 309       | -         | -         |
| Övriga kortfristiga skulder                      |     | 71 264    | 108 386   | 100 690   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     |     | 11 752    | 6 407     | 11 073    |
| Summa kortfristiga skulder                       |     | 179 199   | 314 358   | 317 561   |
| Summa skulder                                    |     | 988 753   | 760 624   | 780 579   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER                   |     | 1 407 761 | 1 072 587 | 1 128 192 |

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

| Tkr                                                              | Jul-sep        |                 | Jan-sep         |                 | Helår           |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                  | 2021           | 2020            | 2021            | 2020            | 2020            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                  |                |                 |                 |                 |                 |
| Rörelseresultat efter värdeförändringar                          | 70 700         | 60 304          | 125 648         | 88 288          | 121 640         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:               |                |                 |                 |                 |                 |
| - Avskrivningar                                                  | 2 822          | 5 770           | 9 382           | 16 315          | 21 201          |
| - Avsättningar                                                   | -2 000         | -9 000          | 6 000           | -9 000          | -9 000          |
| - Värdeförändringar förvaltningsfastigheter                      | -80 263        | -89 550         | -135 264        | -151 550        | -193 209        |
| - Ej realiserad valutaeffekt                                     | 2 038          | 933             | 4 078           | 8               | -6 177          |
| Erhållen ränta                                                   | 18             | 11 744          | 30              | 10 579          | 43              |
| Erlagd ränta                                                     | -6 236         | -4 362          | -31 773         | -16 435         | -21 794         |
| Betald inkomstskatt                                              | 6 038          | -6 941          | 2 374           | -10 832         | -12 353         |
|                                                                  | <b>-6 883</b>  | <b>-31 102</b>  | <b>-19 525</b>  | <b>-72 627</b>  | <b>-99 649</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>              |                |                 |                 |                 |                 |
| Ökning/minskning av projektfastigheter                           | -8 927         | 16 295          | -94 039         | -3 953          | -13 537         |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar                            | 2 286          | -35 137         | 30 216          | 150 342         | 168 976         |
| Ökning/minskning av rörelseskulder                               | 643            | -109 764        | -34 149         | -183 932        | -181 968        |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>                        | <b>5 998</b>   | <b>-128 606</b> | <b>-97 972</b>  | <b>-37 543</b>  | <b>-26 529</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                  | <b>-12 880</b> | <b>-159 708</b> | <b>-117 497</b> | <b>-110 170</b> | <b>-126 178</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                  |                |                 |                 |                 |                 |
| Investeringar i materiella tillgångar                            | 3 410          | -12 185         | -22 805         | -35 680         | -25 021         |
| Investeringar i immateriella tillgångar                          | 70             | -1 530          | 70              | -1 530          | -1 351          |
| Minskning långfristiga finansiella placeringar                   | -5 766         | -               | -5 766          | -               | -               |
| Försäljning av förvaltningsfastighet                             | -              | -               | 98 936          | -               | -               |
| Netto likviditetspåverkan försäljning av andelar i dotterföretag | -              | -               | -               | -               | -27             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                  | <b>-2 286</b>  | <b>-13 715</b>  | <b>70 435</b>   | <b>-37 210</b>  | <b>-26 399</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                 |                |                 |                 |                 |                 |
| Upptagna lån                                                     | 1 306          | 157 620         | 305 488         | 157 620         | 192 574         |
| Amortering av skuld                                              | -              | -9 662          | -236 350        | -9 662          | -12 764         |
| Amortering av leasingsskuld                                      | -2 718         | 343             | -5 775          | -1 929          | -2 374          |
| Utnyttjande av checkräkningskredit                               | -              | -               | -               | -9 797          | -9 797          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                 | <b>-1 412</b>  | <b>148 301</b>  | <b>63 363</b>   | <b>136 232</b>  | <b>167 639</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                      | <b>-16 578</b> | <b>-25 122</b>  | <b>16 302</b>   | <b>-11 148</b>  | <b>15 062</b>   |
| Likvida medel vid periodens början                               | 60 817         | 26 849          | 27 938          | 12 875          | 12 875          |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                          | <b>44 240</b>  | <b>1 727</b>    | <b>44 240</b>   | <b>1 727</b>    | <b>27 938</b>   |

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

| Tkr                                          | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |                  |                                           |                |                                     | Summa eget kapital |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------|
|                                              | Aktie-kapital                            | Valuta-omräkning | Balanserad vinst inkl. periodens resultat | Summa          | Innehav utan bestämmande inflytande |                    |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>    | <b>50</b>                                | <b>-5 928</b>    | <b>353 490</b>                            | <b>347 612</b> | <b>0</b>                            | <b>347 612</b>     |
| <b>Justering</b>                             |                                          |                  | -10                                       | -10            |                                     | -10                |
| Nyemission                                   | 450                                      |                  | -450                                      | 0              |                                     | 0                  |
| Periodens resultat                           |                                          |                  | 67 316                                    | 67 316         |                                     | 67 316             |
| Övrigt totalresultat för perioden            |                                          | 4 088            | 0                                         | 4 088          |                                     | 4 088              |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>      |                                          | <b>4 088</b>     | <b>67 316</b>                             | <b>71 405</b>  | <b>0</b>                            | <b>71 405</b>      |
| <b>Utgående balans per 30 september 2021</b> | <b>500</b>                               | <b>-1 840</b>    | <b>420 346</b>                            | <b>419 007</b> | <b>0</b>                            | <b>419 007</b>     |

| Tkr                                                | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |                  |                                           |                |                                     | Summa eget kapital |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------|
|                                                    | Aktie-kapital                            | Valuta-omräkning | Balanserad vinst inkl. periodens resultat | Summa          | Innehav utan bestämmande inflytande |                    |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>          | <b>50</b>                                | <b>249</b>       | <b>258 383</b>                            | <b>258 682</b> | <b>-868</b>                         | <b>257 814</b>     |
| Transaktioner med koncernens ägare och justeringar |                                          |                  | -1 505                                    | -1 505         | 868                                 | -637               |
| Periodens resultat                                 |                                          |                  | 54 779                                    | 54 779         |                                     | 54 779             |
| Övrigt totalresultat för perioden                  |                                          | 8                | 0                                         | 8              |                                     | 8                  |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>            |                                          | <b>8</b>         | <b>54 779</b>                             | <b>54 787</b>  | <b>0</b>                            | <b>54 787</b>      |
| <b>Utgående balans per 30 september 2020</b>       | <b>50</b>                                | <b>256</b>       | <b>311 657</b>                            | <b>311 963</b> | <b>0</b>                            | <b>311 963</b>     |

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i Tkr                               | 2021-07-01 -<br>2021-09-30 | 2020-07-01 -<br>2020-09-30 | 2021-01-01 -<br>2021-09-30 | 2020-01-01 -<br>2020-09-30 |
|--------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Nettoomsättning                            | 1 122                      | -                          | 5 610                      | -                          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |                            |                            |                            |                            |
| Entreprenadkostnad                         | -                          | -                          | -                          | -20                        |
| Övriga externa kostnader                   | -814                       | -250                       | -4 771                     | -613                       |
| Personalkostnader                          | -589                       | -989                       | -2 740                     | -989                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-281</b>                | <b>-1 239</b>              | <b>-1 901</b>              | <b>-1 622</b>              |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |                            |                            |                            |                            |
| Resultat från andelar i koncernföretag     | -                          | -                          | -                          | -11 351                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -10 988                    | -7 625                     | -23 541                    | -                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>            | <b>-10 988</b>             | <b>-7 625</b>              | <b>-23 541</b>             | <b>-11 351</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>-11 269</b>             | <b>-8 865</b>              | <b>-25 442</b>             | <b>-12 974</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                      | <b>-11 269</b>             | <b>-8 865</b>              | <b>-25 442</b>             | <b>-12 974</b>             |

## Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Under kvartalet har moderbolagets negativa resultat drivits främst av räntekostnader. Detsamma gäller för periodens utveckling.

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Tkr                                         | 2021-09-30     | 2020-09-30     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                           |                |                |
| <b>Immateriella tillgångar</b>              |                |                |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten | 7              | -              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                |                |                |
| Inventarier, verktyg och installationer     | 393            | -              |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>    |                |                |
| Andelar i koncernföretag                    | 152 118        | 66 836         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>          | <b>152 518</b> | <b>66 836</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag               | 380 949        | 494 723        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna         | 160            | -              |
| Övriga fordringar                           | 136 006        | 150            |
| Skattefordran                               | -              | 10             |
|                                             | <b>517 115</b> | <b>494 883</b> |
| Kassa och bank                              | 2 408          | 100            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>          | <b>519 523</b> | <b>494 983</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                     | <b>672 041</b> | <b>561 819</b> |

| Tkr                                                            | 2021-09-30     | 2020-09-30     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b> |                |                |
| Aktiekapital                                                   | 500            | 50             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                               | <b>500</b>     | <b>50</b>      |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                      |                |                |
| Balanserat resultat                                            | 236 846        | 262 120        |
| Årets resultat                                                 | -25 442        | -12 973        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                | <b>211 404</b> | <b>249 147</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                      | <b>211 904</b> | <b>249 197</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                    |                |                |
| Räntebärande skulder                                           | 388 333        | -              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                              | <b>388 333</b> | <b>-</b>       |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                    |                |                |
| Räntebärande skulder                                           | -              | 192 300        |
| Leverantörsskulder                                             | 583            | -              |
| Skulder till koncernföretag                                    | -              | 119 830        |
| Övriga skulder                                                 | 70 215         | 153            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | 1 007          | 339            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                              | <b>71 804</b>  | <b>312 622</b> |
| <b>Summa skulder</b>                                           | <b>460 137</b> | <b>312 622</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          | <b>672 041</b> | <b>561 819</b> |



# NOTER

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

## Not 1 – Redovisningsprinciper

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

### Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver intäktsgenererande verksamhet och för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, färdiga projekt samt pågående projekt och övrigt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar.

### Värdering till verkligt värde fastigheter

Värdering av fastigheter sker vid varje kvartalslut. Kvartal 1 och kvartal 3 är värderingen genomförd internt, i dialog med en oberoende fastighetsvärderare. För kvartal 2 och 4 görs externa värderingar. 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 förvaltningsberättelse i årsredovisningen för 2020.

## Not 2 – Uppdelning av intäkter

|                              | Jul-sep       |               | Jan-sep       |               | Helår         |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Intäktsfördelning            | 2021          | 2020          | 2021          | 2020          | 2020          |
| Hysesintäkter                | 7 020         | 6 924         | 21 078        | 19 640        | 26 495        |
| Entreprenad*                 | 11            | -13 987       | 20            | -8 181        | -2 229        |
| Försäljning bostadsrätter    | 0             | 16 722        | 12 939        | 22 586        | 22 507        |
| Uthyrning byggnadsmaterial   | 6 414         | 2 147         | 17 932        | 10 410        | 14 995        |
| Övrigt                       | -15           | 3 493         | 1 641         | 3 619         | 2 734         |
| <b>Total nettoomsättning</b> | <b>13 430</b> | <b>15 299</b> | <b>53 610</b> | <b>48 074</b> | <b>64 502</b> |

\*Det negativa värdet föregående år i entreprenadintäkter beror på felaktig successiv vinstavräkning i Titania AB från tidigare år som åtgärdats.

## Not 3 – 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         |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                        | 2021           | 2020           | 2020           |
| <b>Ingående balans per 1 januari</b>                   | <b>902 552</b> | <b>692 851</b> | <b>692 851</b> |
| Inköp                                                  | 22 457         | 21 772         | 51 622         |
| Försäljning                                            | -111 648       | -              | -40 000        |
| Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet | 135 264        | 151 550        | 187 646        |
| Överfört till/från projektfastigheter                  | -              | 9 368          | 10 433         |
| <b>Utgående balans</b>                                 | <b>948 625</b> | <b>875 541</b> | <b>902 552</b> |
|                                                        | 30 sep         |                | 31 dec         |
| <b>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</b>       | 2021           | 2020           | 2020           |
| Realiserade värdeförändringar                          | 11 909         | -              | 5 590          |
| Orealiserade värdeförändringar                         | 135 264        | 151 550        | 187 646        |
|                                                        | <b>147 173</b> | <b>151 550</b> | <b>193 236</b> |

## Not 4 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

|                                       | 30 sep         |               | 31 dec        |
|---------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
|                                       | 2021           | 2020          | 2020          |
| <b>Ingående balans per 1 januari</b>  | <b>75 294</b>  | <b>79 306</b> | <b>79 306</b> |
| Inköp                                 | 94 039         | 38 069        | 40 464        |
| Försäljning                           | -              | -35 108       | -35 108       |
| Överfört till förvaltningsfastigheter | -              | -9 368        | -9 368        |
| <b>Utgående balans</b>                | <b>169 333</b> | <b>72 900</b> | <b>75 294</b> |

## Not 5 – Övriga fordringar

Posten övriga fordringar består till största del av innehav på Escrowkonto (136 MSEK) för den del av obligationen som Titania ännu inte erhållit. Likvärdig post finns inte i tidigare års räkenskaper. För att erhålla slutlikviden så har ett motkrav ställts att försäljning av Malibuprojektet ska vara genomfört.

## Not 6 – Förutbetalda kostnader upplupna intäkter

|               | 30 sep       |           | 31 dec     |
|---------------|--------------|-----------|------------|
|               | 2021         | 2020      | 2020       |
| Övriga poster | 2 029        | 85        | 108        |
| <b>Summa</b>  | <b>2 029</b> | <b>85</b> | <b>108</b> |

## Not 7 – Räntebärande skulder

|                             | 30 sep         |                | 31 dec         |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                             | 2021           | 2020           | 2020           |
| <b>Långfristig</b>          |                |                |                |
| Obligation                  | 388 334        | -              | -              |
| Skuld till kreditinstitut   | 353 248        | 389 525        | 421 377        |
| <b>Summa</b>                | <b>741 582</b> | <b>389 525</b> | <b>421 377</b> |
| <b>Kortfristig</b>          |                |                |                |
| Skuld kreditinstitut        | 79 567         | -              | -              |
| Övriga räntebärande skulder | -              | 192 300        | 192 300        |
| <b>Summa</b>                | <b>79 567</b>  | <b>192 300</b> | <b>192 300</b> |

Kortfristig skuld är beräknat som den del av lån som förfaller till betalning inom 1 år. Obligationen (400 msek) redovisas nettad mot transaktionskostnaden (11,7 msek). Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm, med en löptid på 3 år.

## Not 8 – Transaktioner med närstående

Einar Janson Invest AB är det yttersta moderbolaget i koncernen. 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 ersättning till ett belopp om 219 tkr betalats ut för konsultarvode avseende IR-tjänster till medlem i styrelsen.

## Not 9 – Rörelsessegment

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: Periodens resultat -1 272 tkr tillgångar på 3 907 tkr samt skulder om 2 637 tkr.

## Segmentsrapportering

### Resultaträkning

| Tkr                                                        | 2021-01-01-<br>2021-09-30 |                                 |         | 2020-01-01-<br>2020-09-30 |                                 |         |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------|---------------------------|---------------------------------|---------|
|                                                            | Färdiga<br>projekt        | Pågående<br>projekt &<br>övrigt | Summa   | Färdiga<br>projekt        | Pågående<br>projekt &<br>övrigt | Summa   |
| Nettoomsättning                                            | 21 078                    | 32 532                          | 53 610  | 19 640                    | 28 434                          | 48 074  |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 144                       | 794                             | 938     | 118                       | 405                             | 523     |
|                                                            | 21 221                    | 33 327                          | 54 548  | 19 758                    | 28 839                          | 48 597  |
| Entreprenadkostnader                                       | -                         | -85 408                         | -85 408 | -                         | -                               | -53 704 |
| Fastighetskostnader                                        | -3 671                    | -23 508                         | -27 179 | -4 468                    | -33 280                         | -37 748 |
| Övriga externa kostnader                                   | -1 421                    | -36 406                         | -37 827 | -2 682                    | -26 878                         | -29 560 |
| Personalkostnader                                          | -                         | -12 392                         | -12 392 | -                         | -                               | -18 170 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -                         | -9 382                          | -9 382  | -3 830                    | -12 485                         | -16 315 |
| Övriga rörelsekostnader                                    | -                         | -                               | -       | -                         | -                               | -3 750  |
| Aktiverat arbete för egen räkning                          | -                         | 96 115                          | 96 115  | -                         | -                               | 42 121  |
| <b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>              | 16 129                    | -37 655                         | -21 525 | 8 340                     | -76 869                         | -68 529 |
| Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter      | -                         | 11 909                          | 11 909  | -                         | -                               | -       |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter     | 55 000                    | 80 264                          | 135 264 | 1 550                     | 150 000                         | 151 550 |
| <b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>             | 71 129                    | 54 518                          | 125 648 | 9 890                     | 73 130                          | 83 020  |

### Balansräkning

| Tkr                         | 2021-09-30         |                                 |           | 2020-09-30         |                                 |           |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------|--------------------|---------------------------------|-----------|
|                             | Färdiga<br>projekt | Pågående<br>projekt &<br>övrigt | Summa     | Färdiga<br>projekt | Pågående<br>projekt &<br>övrigt | Summa     |
| <b>TILLGÅNGAR</b>           |                    |                                 |           |                    |                                 |           |
| Summa anläggningstillgångar | 636 661            | 394 571                         | 1 031 232 | 661 017            | 271 977                         | 932 993   |
| Summa omsättningstillgångar | 25 814             | 350 715                         | 376 529   | 11 610             | 127 984                         | 139 594   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>     | 662 475            | 745 286                         | 1 407 761 | 672 627            | 399 960                         | 1 072 587 |
| <b>SKULDER</b>              |                    |                                 |           |                    |                                 |           |
| Summa långfristiga skulder  | 387 564            | 421 990                         | 809 554   | 388 861            | 57 405                          | 446 266   |
| Summa kortfristiga skulder  | 235 120            | -55 921                         | 179 199   | 220 916            | 93 442                          | 314 358   |
| <b>SUMMA SKULDER</b>        | 622 684            | 366 069                         | 988 753   | 609 777            | 150 847                         | 760 624   |

**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 27 oktober 2021

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 27 oktober 2021 kl. 08:00 CEST.

**Finansiell kalender**

Bokslutskommuniké 25 februari 2022  
januari-december 2021

**Kontaktinformation**

Titania Holding AB [publ]  
Telefon: 08-668 44 44  
Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm  
**Einar Janson, VD**  
Tel: 073-340 29 88  
Mail: [enar@titania.se](mailto:enar@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 2021 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 27 oktober 2021  
KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# AVSTÄMNING NYCKELTAL

|                                                                                             | Jul-sep       |               | Jan-sep       |               | Helår         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                             | 2021          | 2020          | 2021          | 2020          | 2020          |
| <b>Resultat per aktie före och efter utspädning*, kr</b>                                    | <b>0,94</b>   | <b>1,06</b>   | <b>1,35</b>   | <b>1,10</b>   | <b>1,97</b>   |
| Årets resultat efter skatt                                                                  | 46 939 725    | 52 805 185    | 67 316 484    | 54 778 685    | 98 263 500    |
| Minoritetsägande                                                                            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Antal aktier**                                                                              | 50 000 000    | 50 000 000    | 50 000 000    | 50 000 000    | 50 000 000    |
| * Mått definieras i IFRS                                                                    |               |               |               |               |               |
| ** I september har antalet aktier ökat från 50 000 till 50 000 000 genom aktiesplit 1 000:1 |               |               |               |               |               |
| <b>Driftnetto, tkr</b>                                                                      | <b>4 845</b>  | <b>4 372</b>  | <b>15 986</b> | <b>12 491</b> | <b>18 150</b> |
| Hysesintäkter                                                                               | 7 020         | 6 924         | 21 078        | 19 640        | 26 495        |
| Driftkostnader                                                                              | -2 175        | -2 552        | -5 092        | -7 149        | -8 345        |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>                                                        | <b>11,9%</b>  | <b>18,5%</b>  | <b>17,6%</b>  | <b>19,2%</b>  | <b>32,5%</b>  |
| Resultat                                                                                    | 46 940        | 52 805        | 67 316        | 54 779        | 98 264        |
| IB eget kapital                                                                             | 370 027       | 257 813       | 347 612       | 257 813       | 257 813       |
| UB eget kapital                                                                             | 419 008       | 311 963       | 419 008       | 311 963       | 347 612       |
| Genomsnittligt eget kapital                                                                 | 394 517       | 284 888       | 383 310       | 284 888       | 302 713       |
| <b>Soliditet, %</b>                                                                         | <b>29,8%</b>  | <b>29,1%</b>  | <b>29,8%</b>  | <b>29,1%</b>  | <b>30,8%</b>  |
| Eget kapital                                                                                | 419 008       | 311 963       | 419 008       | 311 963       | 347 612       |
| Balansomslutning                                                                            | 1 407 761     | 1 072 587     | 1 407 761     | 1 072 587     | 1 128 192     |
| <b>Belåningsgrad, %</b>                                                                     | <b>55,2%</b>  | <b>54,1%</b>  | <b>55,2%</b>  | <b>54,1%</b>  | <b>51,9%</b>  |
| Räntebärande skulder                                                                        | 821 149       | 581 825       | 821 149       | 581 825       | 613 677       |
| Likviditet                                                                                  | 44 240        | 1 727         | 44 240        | 1 727         | 27 938        |
| Räntebärande skulder med avdrag från likviditet                                             | 776 909       | 580 098       | 776 909       | 580 098       | 585 739       |
| Balansomslutning                                                                            | 1 407 761     | 1 072 587     | 1 407 761     | 1 072 587     | 1 128 192     |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr*</b>                                                             | <b>neg</b>    | <b>neg</b>    | <b>neg</b>    | <b>neg</b>    | <b>neg</b>    |
| Rörelseresultat före värdeförändringar                                                      | -1 042        | -27 848       | -21 525       | -63 261       | -71 596       |
| Finansnetto                                                                                 | -6 221        | -3 118        | -27 859       | -16 356       | -28 931       |
| *Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp                 |               |               |               |               |               |
| <b>Substansvärde</b>                                                                        | <b>9,17</b>   | <b>7,04</b>   | <b>9,17</b>   | <b>7,04</b>   | <b>7,40</b>   |
| Tillgångar                                                                                  | 1 407 760 846 | 1 072 587 166 | 1 407 760 846 | 1 072 587 166 | 1 128 191 710 |
| Skulder                                                                                     | -988 753 284  | -760 624 360  | -988 753 284  | -760 624 360  | -780 579 216  |
| Uppskjuten skatteskuld                                                                      | -39 416 366   | -39 836 000   | -39 416 366   | -39 836 000   | -22 344 419   |
| Antal aktier:                                                                               | 50 000 000    | 50 000 000    | 50 000 000    | 50 000 000    | 50 000 000    |
| Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld                                            | 458 423 929   | 351 798 805   | 458 423 929   | 351 798 805   | 369 956 913   |

# DEFINITIONER

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b> | Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Driftnetto</b>                                       | <p>Syfte: Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat med hänsyn till utestående aktier</p> <p>Hyresintäkter 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>Årets/periodens resultat före skatt</b>              | <p>Resultat före skatt</p> <p>Syfte: Årets/periodens resultat används som ett mått på Bolagets lönsamhet</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Balansomslutning</b>                                 | <p>Eget kapital och skulder</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar storleken på Bolagets rapport över finansiell ställning</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <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>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>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: Nyckeltalet är ett mått på företagets kapitalstruktur. Belåningsgraden är ett viktigt mått på företagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare</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>Substansvärde</b>                                    | <p>Summa eget kapital vid periodens utgång med återläggning av uppskjuten skatteskuld</p> <p>Syfte: Substansvärde används som nyckeltal för att ge intressenter information om Titanias substansvärde</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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