DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI 2021

Q2

TITANIA

Delårsrapport januari-juni 2021

Kvartalet april–juni 2021

- Nettomsättningen uppgick till 22 424 tkr (16 650)
- Hyresintäkterna var 8 653 tkr (6 774)
- Driftnettot blev 7 955 tkr (5 542)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4 778 tkr (2 409)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 25 976 tkr (7 480)
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 382 kr (22)

Perioden januari–juni 2021

- Nettomsättningen uppgick till 40 180 tkr (32 776)
- Hyresintäkterna var 15 658 tkr (12 717)
- Driftnettot blev 13 368 tkr (10 689)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7 322 tkr (3 522)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 33 307 tkr (14 746)
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 407 kr (39)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 246 (246)

"Med de två nya utvecklingsprojekten under andra kvartalet adderar vi cirka 800 bostadsbyggrätter till portföljen och har därmed redan överskridit det strategiska målet för 2021."

Einar Janson, VD och grundare

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Titania erhöll, tillsammans med Huge 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 mittemot 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.

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
Nyckeltal	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2020**
Nettoomsättning, tkr	22 424	16 650	40 180	32 776	64 502
Driftnetto, tkr	7 955	5 542	13 368	10 689	22 169
Förvaltningsresultat, tkr	4 778	2 409	7 322	3 522	9 637
Resultat efter finansiella poster, tkr	25 976	7 480	33 307	14 746	92 708
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	382	22	407	39	1 965
Balansomslutning, tkr	1 354 047	985 525	1 354 047	985 525	1 128 192
Avkastning på eget kapital, %	5,7	0,4	6,1	0,4	26,5
Soliditet, %	27,3	26,4	27,3	26,4	30,8
Belåningsgrad, %	61,4	44,0	61,4	44,0	54,4

VD HAR ORDET

Strategiskt mål för 2021 redan uppfyllt

Under det andra kvartalet gick Titania in i två nya utvecklingsprojekt och adderar i och med detta cirka 800 bostadsbyggrätter till portföljen. Därmed har vi redan överskridit det strategiska målet om 500 nya bostadsbyggrätter för 2021. Projekten ligger mycket nära tunnelbanestationerna i Barkarbystaden i Järfälla respektive Masmo i Huddinge. Baserat på detaljplanernas framåtskridande och kommunala projekttidsplaner bedömer vi att Titanias målsättning om att byggstarta minst 500 bostäder per år kommer att uppfyllas också 2022.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar i fastigheter
Titania sålde under juni månad fastigheten Lärpojken 3, en egenproducerad fritids- och industrifastighet, till ett pris över det bokförda värdet. Med tanke på att större delen av koncernens prognosticerade framtida vinster kommer att komma från just orealiserade värdeförändringar i det fastighetsbestånd som vi planerar att bygga och behålla känns det bra att också med detta kunna visa att de värdeförändringar vi tar upp kan motsvaras av faktiska försäljningar som i detta fall, på högre nivåer än värdet i våra böcker.

Detta kvartal präglades i övrigt, liksom tidigare kvartal, av ökade priser på bostadsrätter och villor från konsumenthåll och ytterligare ökad efterfrågan på hyresrätter från investerare. Det avspeglas i en värdestegring på bolagets hyresbestånd i Botkyrka verifierad av externa värderingar. I kvartalsrapporten har Titania inte inkluderat övervärden i byggrätter där beslut om slutlig upplåtelseform ännu ej har fattats.

JV-samarbeten
Titania ingick under kvartalet i ett JV-bolagssamarbete tillsammans med SBB där syftet är att kombinera Titanias styrka inom projektutveckling med SBBs finansiella styrka och stora mängd oexploaterade byggrätter. Titania ser möjligheter att ingå liknande samarbeten framöver.

Framåtblick
Vi bedömer att vi som helhet följer vår uppsatta plan och att framtiden för oss som förvaltare och producent av bostäder i den större stockholmsregionen ser mycket god ut. I linje med det ökande intresset för bostadsprojekt noterar vi också en uppvärdering av bolag med en egen projektportfölj för att producera nya förvaltningsfastigheter. Vi planerar att inom det närmaste året ta in ytterligare kapital för att genomföra vår tillväxtstrategi i samband med en ansökan om börsintroduktion på First North Growth Market.

Einar Janson, VD

871 391	246	15 658
TKR, FASTIGHETSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	ANTAL BOSTÄDER	TKR, HYRESINTÄKTER JAN–JUN 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
Hyresintäkter 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.

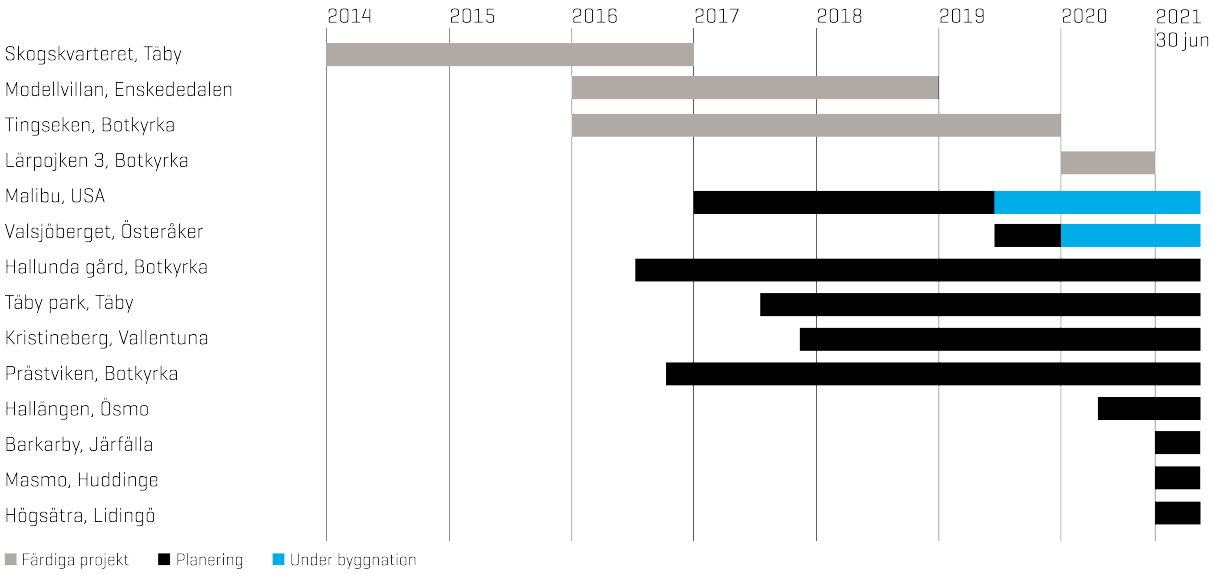
VÅRA FASTIGHETER

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 färdigställdande	Antal bostäder	Uthyrbar m²
Hallunda gård	Kommande	Hallunda gårdsvåg	Botkyrka	2025	700	54 136
Prästviken	Kommande	Sankt Botvids väg	Botkyrka	2025	611	43 677
Kristineberg	Kommande	Arningevägen	Vallentuna	2026	117	14 436
Täby park	Kommande	Galoppfältet	Täby	2024	73	4 584
Valsjöberget	Pågående	Centrala Åkersberga	Österåker	2021	30	2 970
Högsätra	Kommande	Högsätravägen	Lidingö	2024	–	5 400
Hallången	Kommande	Nyblevägen	Nynäshamn	2027	270	9 750
Tingseken	Färdigställt	Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 354
Masmo	Kommande	Varvsvägen	Huddinge	2027	400	28 150
Barkaby	Kommande	Barkabyfältet	Järfälla	2025	400	18 400

Projektportfölj



RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

		Apr-jun		Jan-jun		Helår
Tkr	**Not**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2020**
Nettoomsättning	1	22 424	16 650	40 180	32 776	64 502
Övriga rörelseintäkter		22	250	413	423	691
		22 446	**16 900**	**40 593**	**33 198**	**65 193**
Entreprenadkostnader		-8 691	-17 450	-29 076	-34 619	-68 674
Fastighetskostnader		-13 347	-10 540	-23 654	-21 307	-43 067
Övriga externa kostnader		-49 282	-11 650	-77 323	-23 350	-46 800
Personalkostnader		-4 270	-5 860	-9 214	-11 344	-21 936
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 820	-5 245	-6 560	-10 545	-21 201
Övriga rörelsekostnader		0	-1 320	0	-2 535	-4 861
Aktiverat arbete för egen räkning		49 584	17 650	86 132	35 088	69 752
Rörelseresultat före värdeförändringar		**-6 381**	**-17 515**	**-19 103**	**-35 414**	**-71 596**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2	11 049	0	11 049	1 398	5 590
Orealiserade vårdeförändringar förvaltningsfastigheter	2	29 924	31 000	55 000	62 000	187 646
Rörelseresultat efter värdeförändringar		**34 592**	**13 485**	**46 946**	**27 984**	**121 640**
Finansiella intäkter		2 368	540	3 896	-1 165	43
Finansiella kostnader		-10 984	-6 545	-17 535	-12 073	-28 975
Finansnetto		**-8 616**	**-6 005**	**-13 639**	**-13 238**	**-28 931**
Resultat före skatt		**25 976**	**7 480**	**33 307**	**14 746**	**92 708**
Aktuell skatt		0	0	-37	0	-11
Uppskjuten skatt		-6 860	-6 386	-12 895	-12 772	5 566
Periodens resultat		**19 116**	**1 094**	**20 375**	**1 974**	**98 264**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
Tkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2020**
Periodens resultat	**19 116**	**1 094**	**20 375**	**1 974**	**98 264**
Övrigt totalresultat					
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat					
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	2 024	-87	2 040	-925	-6 177
Övrigt totalresultat för perioden	**2 024**	**-87**	**2 040**	**-925**	**-6 177**
Summa totalresultat för perioden	**21 140**	**1 007**	**22 415**	**1 049**	**92 087**

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

		30 jun		31 dec
Tkr	Not	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		1 190	0	1 351
Förvaltningsfastigheter	2	871 391	772 501	902 552
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0	1 318	1 198
Inventarier		9 231	11 315	10 410
Nyttjanderätter		32 102	4 036	19 576
Uppskjutna skattefordringar		105	669	608
Övriga långfristiga fordringar		36 165	36 165	36 165
Summa anläggningstillgångar		**950 184**	**826 004**	**971 860**
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	3	160 375	91 756	75 294
Färdigställda bostäder		18 700	15 700	31 845
Råvaror och förnödenheter		233	215	202
Kundfordringar		4 717	15 500	4 968
Aktuell skattefordran		5 730	0	2 145
Övriga fordringar		10 095	9 450	13 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	143 194	1 450	108
Likvida medel		60 818	25 450	27 938
Summa omsättningstillgångar		**403 863**	**159 521**	**156 332**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 354 047**	**985 525**	**1 128 192**

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN FORTS.

	30 jun		31 dec
Tkr	2021	2020	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	500	50	50
Reserver	-3 888	-676	-5 928
Balanserat resultat inklusive årets resultat	373 415	261 282	353 490
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	**370 027**	**260 656**	**347 612**
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-868	0
Summa eget kapital	**370 027**	**259 788**	**347 612**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	831 510	433 426	421 377
Leasingskulder	29 441	1 824	17 360
Avsättningar	1 936	1 936	1 936
Uppskjuten skatteskuld	21 982	47 077	22 344
Summa långfristiga skulder	**884 868**	**484 263**	**463 018**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	0	0	192 300
Leasingskulder	3 057	2 272	2 374
Avsättningar	0	9 000	0
Leverantörsskulder	19 413	12 500	11 124
Övriga kortfristiga skulder	71 684	212 287	100 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 999	5 415	11 073
Summa kortfristiga skulder	**99 153**	**241 474**	**317 561**
Summa skulder	**984 021**	**725 737**	**780 579**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 354 047**	**985 525**	**1 128 192**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

		Apr-jun		Jan-jun		Helår
Tkr	**Not**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2020**
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
Rörelseresultat efter värdeförändringar		34 592	13 484	46 946	27 984	121 640
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:						
- Avskrivningar		2 820	5 245	6 560	10 545	21 201
- Avsättningar		0	0	8 000	0	-9 000
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-29 924	-31 000	-55 000	-63 398	-193 209
- Ej realiserad valutaeffekt		2 024	-87	2 040	-925	-6 177
Erhållen ränta		9	-1 176	12	-1 165	43
Erlagd ränta		-10 984	-4 829	-17 536	-12 073	-21 794
Betald inkomstskatt		-920	-3 891	-3 665	-3 891	-12 353
		-2 382	**-22 254**	**-12 642**	**-42 923**	**-99 649**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital						
Ökning/minskning av varulager		-55 424	-20 250	-85 113	-20 250	-13 537
Ökning/minskning av rörelsefordringar		11 821	136 404	27 931	185 479	168 976
Ökning/minskning av rörelseskulder		-4 611	-74 167	-34 792	-74 168	-181 968
Summa förändring av rörelsekapital		**-48 214**	**41 987**	**-91 974**	**91 061**	**-26 529**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-50 596**	**19 733**	**-104 615**	**48 138**	**-126 178**
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i materiella tillgångar		-10 616	-19 593	-26 215	-23 495	-25 021
Investeringar i immateriella tillgångar		0	0	0	0	-1 351
Avyttring av dotterföretagsnettotillgångar		98 936	0	98 936	0	0
Netto likviditetspåverkan försäljning av andelar i dotterföretag		0	0	0	0	-27
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**88 320**	**-19 593**	**72 721**	**-23 495**	**-26 399**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Upptagna lån		1 522	0	304 182	0	192 574
Amortering av skuld		-26 806	0	-236 351	0	-12 764
Amortering av leasingskuld		-683	-2 272	-3 057	-2 272	-2 374
Utnyttjande av checkräkningskredit		0	-9 797	0	-9 797	-9 797
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-25 967**	**-12 069**	**64 774**	**-12 069**	**167 639**
Periodens kassaflöde		**11 757**	**-11 929**	**32 880**	**12 574**	**15 062**
Likvida medel vid periodens början		49 060	37 379	27 938	12 875	12 875
Likvida medel vid periodens slut		**60 818**	**25 450**	**60 818**	**25 450**	**27 938**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Tkr	Aktie-kapital	Valuta-omräkning	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	50	-5 928	353 490	347 612	347 612
Nyemission	450	0	-450	0	0
Periodens resultat	0	0	20 375	20 375	20 375
Övrigt totalresultat för perioden	0	2 040	0	2 040	2 040
Summa totalresultat för perioden	0	2 040	20 375	22 415	22 415
Utgående balans per 30 juni 2021	500	-3 888	373 415	370 027	370 027

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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

Stockholm den 16 augusti 2021

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

Knut Pousette Styrelseordförande	**Einar Janson** VD och styrelseledamot	**Gunilla Öhman** Styrelseledamot

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2021	15 november 2021

Kontaktinformation

Titania Holding AB (publ)

Telefon: 08-668 44 44

Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm

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

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

Bolaget tillämpar svensk kod för bolagsstyrning frivilligt. Vår bedömning är att det i dagsläget inte finns ett särskilt behov från våra intressenter att delårsbokslutet blir reviderat, varefter någon sårskild granskning av denna delårsrapport inte genomförts av bolagets revisorer.

Denna information är insiderinformation som Titania Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 augusti, 2021 kl. 08:00 CEST.

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 – Uppdelning av intäkter

	Apr-jun		Jan – jun		Helår
Intäktsfördelning	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2020**
Hyresintäkter	8 653	6 774	15 658	12 717	28 222
Entreprenad	0	1 850	9	5 806	3 956
Försäljning bostadsrätter	7 463	3 150	12 939	5 864	22 507
Uthyrning byggnadsmaterial	6 292	4 850	11 518	8 263	14 995
Övrigt	16	26	56	126	2 734
Total nettoomsättning	**22 424**	**16 650**	**40 180**	**32 776**	**64 502**

Not 2 – Förvaltningsfastigheter

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

	30 jun		31 dec
	2021	**2020**	**2020**
Ingående balans per 1 januari	**902 552**	**692 851**	**692 851**
Inköp	25 487	17 650	51 622
Försäljning	-111 648	0	-40 000
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	55 000	62 000	187 646
Överfört till/från projektfastigheter	0	0	10 433
Utgående balans	**871 391**	**772 501**	**902 552**

	30 jun		31 dec
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	**2021**	**2020**	**2020**
Realiserade värdeförändringar	11 049	1 398	5 590
Orealiserade värdeförändringar	55 000	62 000	187 646
	66 049	**63 398**	**193 236**

Not 3 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	30 jun		31 dec
	2021	**2020**	**2020**
Ingående balans per 1 januari	**75 294**	**79 306**	**79 306**
Inköp	85 081	12 450	40 464
Försäljning	0	0	-35 108
Överfört till/från projektfastigheter	0	0	-9 368
Utgående balans	**160 375**	**91 756**	**75 294**

Not 4 – Förutbetalda kostnader upplupna intäkter

	30 jun		31 dec
	2021	2020	2020
Fastställd men ej utbetalt obligationslån	142 000	0	0
Övriga poster	1 194	1 450	108
Summa	**143 194**	**1 450**	**108**

www.titania.se