

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2022

 **TITANIA**



Delårsrapport januari-juni 2022

Kvartalet april-juni 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 17 410 tkr [22 424]
- Hyresintäkterna var 7 216 tkr [8 653]
- Driftnettot blev 6 152 tkr [7 867]
- Resultat före skatt uppgick till 9 448 tkr [25 976]
- Periodens resultat uppgick till 2 517 tkr [19 116]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 0,04 kr [0,37]

Perioden januari-juni 2022

- Nettoomsättningen uppgick till 39 234 tkr [40 180]
- Hyresintäkterna var 14 415 tkr [15 658]
- Driftnettot blev 11 888 tkr [13 233]
- Resultat före skatt uppgick till 16 067 tkr [33 307]
- Periodens resultat uppgick till 8 762 tkr [20 375]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var 0,12 kr [0,40]
- Antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 261 [246]

”Titania har en god finansiell position med relativt låg belåning och stor kassa. Med de parametrarna i ryggen samt Titanias erfarenhet och kunnande i kostnadsstyrning i själva byggnationsprocessen känner vi oss trygga med att fortsätta enligt plan med alla våra projekt.”

Einar Janson, VD och grundare



Nyckeltal	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning, tkr	17 410	22 424	39 234	40 180	173 363
Driftnetto, tkr	6 152	7 867	11 888	13 233	23 094
Resultat före skatt, tkr	9 448	25 976	16 067	33 307	147 211
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,04	0,37	0,12	0,40	2,03
Balansomslutning, tkr	1 848 657	1 354 047	1 848 657	1 354 047	1 750 304
Avkastning på eget kapital, %	0,3	5,3	1,0	5,7	16,9
Soliditet, %	48,5	27,3	48,5	27,3	50,3
Belåningsgrad, %	29,7	56,9	29,7	56,9	24,9
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	13,38	7,84	13,38	7,84	13,03

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI–JUNI 2022

Efter periodens utgång

- Titania sålde via dotterbolag företagets fastighet i Malibu i USA för 14,1 mrd motsvarande drygt 143 mkr med snittvalutakurs på 10,16 kr per usd per 25 juli 2022. Titanias kostnader för projektet, före mäklararvoden och lokala skatter, var cirka 80 mkr.
- Titania driver tillsammans med Vallentuna kommun en detaljplan invid Vallentuna centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 60 hyreslägenheter i flerbostadshus. Vallentuna kommunstyrelsens plan- och miljöutskott beslutade den 3 maj att sända ut detaljplanen på granskning vilket kan möjliggöra ett slutligt antagande inom 2022.

Andra kvartalet

- Titania erhöll, efter godkännande från innehavarna av Titanias obligation, utbetalning av den likvid som tidigare fanns låst på ett pantsatt bankkonto. Titania har tack vare detta stärkt sin kassa med 136 mkr.
- Titania vann en markanvisning med laga kraft-vunnen detaljplan i Sigtuna kommun om drygt 7 000 kvm ljus BTA. Markanvisningsområdet ligger invid Mårsta centrum och pendeltågsstationen. Projektet består av cirka 91 lägenheter i varierande storlekar och ett parkeringsgarage.
- Titania tillträdde den andra och sista delen av projektet Tåby Boulevard som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage. Produktion av bostäderna pågår.
- Titania tecknade avtal om förvärv av fastigheten Vallentuna Prästgård 1:174 som ligger i Vallentuna centrum, cirka 100 meter från Roslagsbanans station. På fastigheten uppförs för närvarande en byggnad som kommer bestå av 1 269 kvm BOA smålägenheter samt garage i bottenplan.

- Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun antog detaljplanen för Titanias projekt i Prästviken.
- Titanias projekt i Husby omfattande 200 bostäder gick ut på samråd.
- Titanias projekt i Högsåtra, Lidingö gick ut på samråd.

Första kvartalet

- Titania tillträdde första delen av projektet Tåby Boulevard samt erhöll bygglov och byggstartade projektet som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage.
- Titania utsåg Lago Kapital som likviditetsgarant. Syftet med likviditetsgarantin är att förbättra likviditeten i aktien och minska skillnaden mellan köp- och säljkurs under pågående handel.



VD HAR ORDET

Årets andra kvartal har, på makroekonomisk nivå, inneburit fortsatt högre inflation och oro kring utvecklingen av kriget i Ukraina. Det råder osäkerhet för framtida ränteökningar, kostnadsökningar, tillgång på råvaror och fungerande leveranser. Som konsekvens av detta har aktier i fastighetsbolag rasat i värde. För första gången på längre tid har man dessutom sett en signifikant nedgång i priset på bostäder. Vi bevakar utvecklingen av kostnader och priser löpande men vi har hittills inte sett något som innebär att vi skulle ändra vår affärsstrategi eller plan för de kommande åren.

Styrkan i vår affär ligger i att vi bygger bostäder i en region med inneboende attraktivitet parat med ett konstant underutbud under lång tid. I Storstockholmsregionen har den långsiktiga trenden under tre decennier varit ett ökat underskott på bostäder och samtidigt en ökad efterfrågan och köpkraft. Detta, i kombination med att den reglerade hyresmarknaden för bostäder har bromsat en hyresutveckling mot faktisk marknadshyra, har skapat unika möjligheter för utveckling av bostäder inom regionen. Den affärsmässiga bärkraften i att ta fram byggrätter och producera bostäder i Storstockholm är inte kopplad till tillfälliga övergående fenomen som ökad migration som gett många mindre avfolkningsorter i Sverige en befolkningsökning. Affären i den region vi i huvudsak är verksamma i är heller inte beroende av tillfälliga subventioner som investeringsbidraget eller av enskilda satsningar för att skapa arbetstillfällen. Köpkraften, som betalar för bostadsköp och hyror, kommer i Storstockholmsregionen heller inte från bidrag, subventioner eller tillfälliga projekt utan från faktiskt förvärvsarbete i en av

Europas starkaste regionala ekonomier. I Storstockholm är också den långsiktiga efterfrågetrenden kopplad till relativt konstanta parametrar som attraktiviteten i den varierade utbudet av service, nöjen och arbetstillfällen.

Utbudsunderskott i Storstockholm är i likhet med andra attraktiva regioner i världen egentligen kopplat till samma fenomen som efterfrågan. I avfolkningsregioner kan nybyggnation av bostäder och kommersiella fastigheter ses som något positivt som adderar arbetstillfällen och nya invånare men regioner som redan är attraktiva gäller detta sållan. I regioner som redan har attraktivitet som Storstockholm, tenderar de befintliga invånarna att rösta fram lokala folkvalda som är mindre benägna att acceptera tillskott till stadsbebyggelsen som skulle leda till mer trängsel och större utbud av bostäder vilket skulle sänka priserna på befintliga bostäder. Fenomenet brukar kallas NIMBY (Not In My BackYard).



En illustration av dessa mekanismer är det projekt i som Titania gjort i Malibu, ett kustsamhälle norr om Los Angeles i delstaten Kalifornien i USA. Malibu har, liksom Storstockholmsområdet, sedan decennier präglats av ett ständigt ökande underskott på bostäder relativt efterfrågan och inga konjunktursvackor eller kreditregleringar har i längden kunnat ändra den trenden. I Malibu, liksom i Storstockholmsområdet, handlar det om att Titania skapar vinster genom att använda vår kompetens till att så effektivt som möjligt ta oss över de trösklar och hinder, mestadels regulatoriska men även NIMBY-faktorn, som har skapat utbudsunderskottet. Att få fram byggrätter som medger bra slutprodukter på sådana platser är krångligare och kräver mer erfarenhet, tid och resurser men med en stor uppsida och säkerhet i tillgångens värde när man väl är igenom processen. Har man dessutom kunskanget i hur man genomför produktionen kostnadseffektivt kan man vara rätt säker på att förutsättningar för att sälja eller hyra med god lönsamhet när det är klart kommer att vara relativt stabila oavsett konjunktur.

Projektet i Malibu såldes efter kvartalets utgång med god lönsamhet. Försäljningen gjordes linje med tidigare kommunicerad intention att avyttra kvarvarande udda projekt i portföljen och satsa på kärnfokusområdet Storstockholm. Titanias kostnader för projektet i Malibu, före mäklararvoden och lokala skatter, var ca 80 miljoner kr och fastigheten såldes för motsvarande dryga 143 miljoner kr.

Projektet i Malibu som inleddes med en tillståndsprcess som startade för 5 år sedan. Detta var, liksom Titanias övriga projekt, en långsiktig investering i enlighet med övergripande demografiska och utbudsmässiga trender. På kort sikt kan fluktuationer förekomma men på lång sikt, sett över decennier, pekar trenderna entydigt mot bärkraften i vår affärsmodell. Vi har en stark tro på den långsiktiga attraktiviteten i alla våra projekt. Titania har en god finansiell position med relativt låg belåning och stor kassa. Med de parametrarna i ryggen samt Titanias erfarenhet och kunnande i kostnadsstyrning i själva byggnationsprocessen känner vi oss trygga med att fortsätta enligt plan med alla våra projekt.

Einar Janson, VD



1 329 836

TKR, FASTIGHETSVÄRDE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

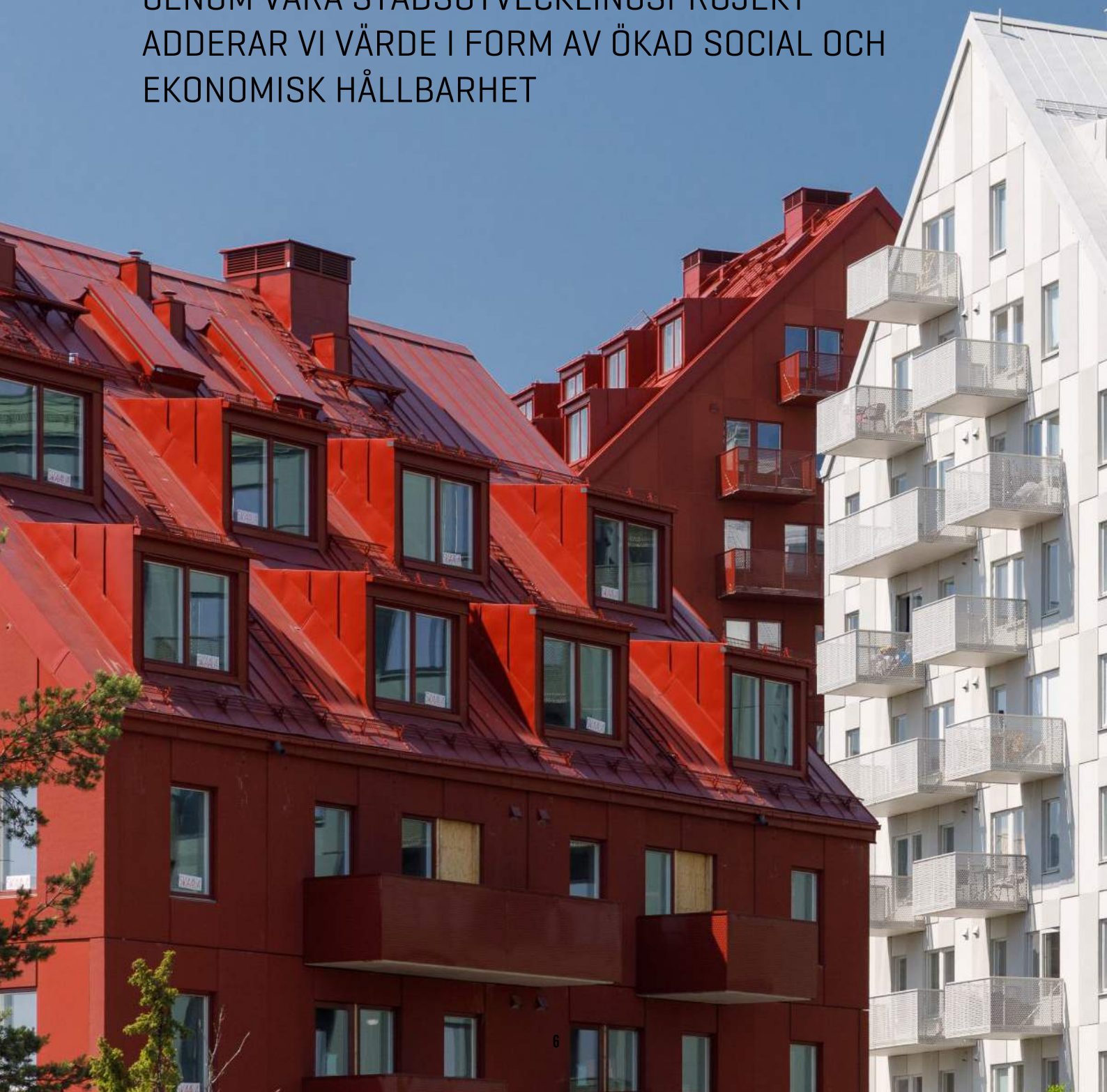
261

ANTAL BOSTÄDER

14 415

TKR, HYRESINTÄKTER
JAN-JUN 2022

GENOM VÅRA STADSUTVECKLINGSPROJEKT
ADDERAR VI VÄRDE I FORM AV ÖKAD SOCIAL OCH
EKONOMISK HÅLLBARHET



TITANIAS AFFÄRSMODELL

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

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

1. Projektering
och planering

2. Finansiering

3. Byggnation

4. Slutförande

5. Förvaltning

OPERATIVA MÅL

Produktion av bostäder

Från och med år 2022 ska Koncernen över tid genomföra byggstart av minst 500 bostäder per år.

Framtagande av byggrätter

Koncernen ska via avtal med markägare eller egna markförvärv i kombination med kommunala markanvisningar eller planbesked säkerställa start av framtagande av minst 500 nya byggrätter för bostäder årligen.

Andel bostäder under egen förvaltning

Hysesintäkter från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 70 procent av Koncernens totala hyresintäkter.

Fastighetsvärde

År 2027 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 8 miljarder SEK.

HÅLLBARHETSMÅL

Miljömåssigt hållbara material

Långsiktigt ska majoriteten av bolagets bostäder produceras med trästommar.

Miljöcertifiering

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

FINANSIELLA MÅL

Förvaltningsresultat

Bolagets förvaltningsresultat för 2027 ska uppgå till 200 miljoner SEK.

Substansvärde

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

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet på Koncernens tillgångar.

Soliditet

Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

UTDELNINGSPOLICY

Titanias övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Titania avser därför att inte att ge någon aktieutdelning under de närmaste åren då överskott från verksamheten kommer gå till att påbörja fler produktionsprojekt samt till att förvärva fler fastigheter och projekt.

VÅRA FASTIGHETER OCH UTVECKLINGSPROJEKT

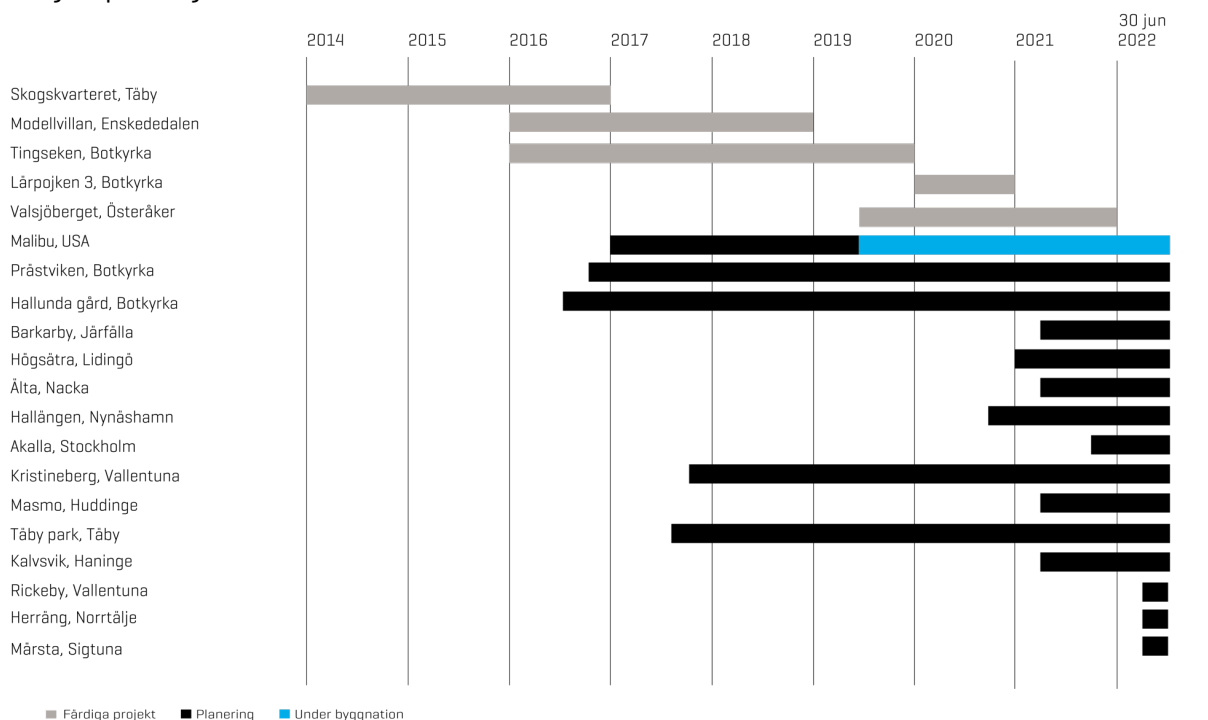
Våra fastigheter och utvecklingsprojekt finns i områden där markpriserna är lägre och där vi på riktigt kan bidra till stadsutvecklingen. Med en helhetssyn och nära samarbeten i allt från arkitekter och byggare till egen förvaltning tar vi oss an projekt där vi kan bryta en negativ utveckling i utsatta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

Fastigheter och utvecklingsprojekt

Fastighet/projekt	Status	Adress	Kommun	Beräknat färdigställande/ färdigställt	Antal bostäder	BOA/LOA
Tingseken	Färdigställt	Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Herrång	Förvärvat	Herrångsvägen	Norrtälje	1953*	27	1 472
Prästviken	Kommande	Sankt Botvids väg	Botkyrka	2023-2027	701	39 392
Hallunda gård	Kommande	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2024-2027	718	47 290
Barkarby	Kommande	Barkarbyfältet	Järfälla	2025	406	18 400
Högsåtra	Kommande	Högsåtravägen	Lidingö	2024	-	5 000
Ålta	Kommande	Ålta	Nacka	2026	178	7 298
Hallängen	Kommande	Nyblevägen	Nynäshamn	2027	270	9 375
Akalla	Kommande	Hanstavägen	Stockholm	2025	200	8 200
Kristineberg	Kommande	Arningevägen	Vallentuna	2026	117	14 436
Masmo	Kommande	Varvsvägen	Huddinge	2026-2027	400	28 150
Täby park	Kommande	Galoppfältet	Täby	2023	226	9 182
Kalvsvik	Kommande	Haninge	Haninge	2027	100	6 300
Vallentuna Prästgård	Kommande	Vallentuna centrum	Vallentuna	2023	27	1 269
Rickeby	Kommande	Mörbyvägen	Vallentuna	2024-2025	60	2 300
Herrång	Kommande	Herrångsvägen	Norrtälje	2026	15	1 500
Märsta	Kommande	Centrala Märsta	Sigtuna	2024-2025	91	5 436
Total					3 782	215 289

*Projektfastighetsdel redovisas på annan rad.

Projektportfölj



Kommentar till koncernens resultaträkning

Kvartalet april-juni 2022

Koncernen noterar under kvartalet ett positivt resultat både före och efter skatt samt ökningar relativt sett samma period föregående år avseende substansvärde per stamaktie och soliditet. Soliditeten uppgår till mer än 48 procent och belåningsgraden är under 30 procent.



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Omvärldsfaktorer

En effekt av Coronapandemin har varit leveransförseningar för projektet Malibu till följd av råvarubrist av virke och metaller. Ingen ekonomiskt väsentlig negativ effekt på koncernen som helhet. Inte heller kriget i Ukraina har haft någon effekt på vår affär, men Titania följer noggrant utvecklingen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risk i pågående projekt

Även om koncernen är verksam och har expertis genom hela värdekedjan på fastighetsmarknaden, består koncernens verksamhet till stor del av fastighetsutvecklingsprojekt. Förmågan att framgångsrikt genomföra fastighetsutvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer, bland annat koncernens förmåga att erhålla detaljplaner inom erforderliga tidsfrister, vilket annars kan leda till förseningar. Förseningar kan även uppstå som ett resultat av att redan godkända detaljplaner överklagas. Koncernen är vidare beroende av att förvärva fastigheter med erforderliga byggrätter för projektet i fråga.

Risk i färdiga projekt

Det finns även risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling. I det fall då en eller flera av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna leda till en minskning av koncernens hyresintäkter och lägre uthyrningsgrad samt en negativ inverkan på koncernens marginaler och resultat, verksamhet och marknadsvärden.

Marknadsrisk

Om marknadsvärdet på fastigheter skulle gå ner skulle det påverka värderingen av våra förvaltningsfastigheter, vilket skulle ha en betydande påverkan på resultatet. Över tid görs däremot bedömningen att priserna på bostäder kommer att öka, minst i paritet med inflationen.

Finansiell risk

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för finansiella risker. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att: säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden, säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, optimera koncernens finansnetto och hantera finansiella risker så som marknadsrisk, valutarisk, ränterisk, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Det är styrelsen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av bolagets risker. De ramar som gäller fastställs av styrelsen och revideras årligen. Styrelsen har delegerat ansvaret för den dagliga riskhanteringen till VD. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från de fastställda ramarna.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Under perioden har inga väsentliga transaktioner skett med närstående, utöver koncerninterna transaktioner. Se vidare not 9.

Optionsprogram

Utestående optionsprogram	Antal optioner	Motsvarande antal aktier	Andel av totalt antal aktier	Lösenkurs	Lösenperiod
LTIP 2021 2021/2024:1	490 763	490 763	0,7%	29,1	31 aug - 14 sept 2024
LTIP 2021 2021/2024:2	669 222	669 222	0,9%	29,1	31 aug - 14 sept 2024
Total	1 159 985	1 159 985			

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	Apr-jun		Jan-jun		Helår
		2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning	2	17 410	22 424	39 234	40 180	173 363
Övriga rörelseintäkter		569	22	569	413	1 099
Summa		17 979	22 446	39 803	40 593	174 461
Entreprenadkostnader	3	-31 024	-8 691	-60 770	-29 076	-202 275
Fastighetskostnader		-1 064	-13 347	-2 528	-23 654	-5 244
Övriga externa kostnader		-10 394	-49 282	-21 166	-77 323	-58 800
Personalkostnader		-6 023	-4 270	-11 464	-9 214	-22 509
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 538	-2 820	-4 771	-6 560	-12 208
Aktiverat arbete för egen räkning		27 032	49 584	49 118	86 132	105 904
Rörelseresultat före värdeförändringar		-6 032	-6 381	-11 778	-19 103	-20 671
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-	11 049	-	11 049	11 909
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		30 459	29 924	52 919	55 000	197 956
Rörelseresultat efter värdeförändringar		24 427	34 592	41 141	46 946	189 194
Finansiella intäkter		9	2 368	17	3 896	43
Finansiella kostnader		-14 988	-10 984	-25 091	-17 535	-42 026
Finansnetto		-14 979	-8 616	-25 074	-13 639	-41 984
Resultat före skatt		9 448	25 976	16 067	33 307	147 211
Aktuell skatt		-	-	-	-37	-126
Uppskjuten skatt		-6 931	-6 860	-7 305	-12 895	-43 303
Periodens resultat		2 517	19 116	8 762	20 375	103 782

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Tkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Periodens resultat	2 517	19 116	8 762	20 375	103 782
Övrigt totalresultat					
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat					
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	7 304	2 024	8 534	2 040	5 888
Övrigt totalresultat för perioden	7 304	2 024	8 534	2 040	5 888
Summa totalresultat för perioden	9 820	21 140	17 296	22 415	109 670
Summa totalresultat för perioden hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	9 820	21 140	17 296	22 415	109 670
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	30 jun		31 dec
		2022	2021	2021
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		884	1 190	1 037
Förvaltningsfastigheter	4	1 329 836	871 391	1 013 198
Inventarier		6 842	9 231	7 889
Nyttjanderättstillgångar		26 272	32 102	31 268
Uppskjutna skattefordringar		–	105	–
Övriga långfristiga fordringar		48 171	36 165	44 931
Summa anläggningstillgångar		1 412 004	950 184	1 098 322
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	5	135 968	160 375	96 493
Färdigställda bostäder		–	18 700	13 705
Råvaror och förnödenheter		–	233	56
Kundfordringar		2 211	4 717	6 739
Aktuell skattefordran		–	5 730	–
Övriga fordringar	6	3 379	10 095	222 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	4 446	143 194	3 433
Likvida medel		290 649	60 818	308 826
Summa omsättningstillgångar		436 653	403 863	651 982
SUMMA TILLGÅNGAR		1 848 657	1 354 047	1 750 304

KONCERNENS BALANSRÄKNING, FORTS.

Tkr	Not	30 jun		31 dec
		2022	2021	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		715	500	715
Områkningsdifferens		8 494	-3 888	-40
Övrigt tillskjutet kapital		422 137	-	422 137
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		465 584	373 415	456 822
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		896 930	370 027	879 634
Innehav utan bestämmande inflytande				
Summa eget kapital		896 930	370 027	879 634
Skulder				
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	8	827 771	831 510	736 183
Leasingskulder		20 428	29 441	25 877
Avsättningar		1 936	1 936	1 936
Uppskjuten skatteskuld		59 864	21 982	52 255
Summa långfristiga skulder		909 999	884 868	816 251
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	8	11 250	-	9 228
Leasingskulder		6 537	3 057	6 114
Leverantörsskulder		8 884	19 413	21 873
Aktuell skatteskuld		168	-	269
Övriga kortfristiga skulder		2 194	71 684	2 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 696	4 999	14 076
Summa kortfristiga skulder		41 729	99 153	54 419
Summa skulder		951 727	984 021	870 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 848 657	1 354 047	1 750 304

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat efter värdeförändringar	24 427	34 592	41 141	46 946	189 194
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
- Avskrivningar	2 538	2 820	4 771	6 560	12 909
- Avsättningar	-	-	-	8 000	-
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-30 459	-29 924	-52 919	-55 000	-197 956
- Ej realiserad valutaeffekt	7 263	2 024	8 493	2 040	6 102
Erhållen ränta	9	9	17	12	43
Erlagd ränta	-14 988	-10 984	-25 091	-17 536	-42 026
Betald inkomstskatt	256	-920	203	-3 665	2 216
	-10 954	-2 382	-23 385	-12 642	-29 518
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning/minskning av projektfastigheter	-19 972	-55 424	-40 198	-85 113	-28 819
Ökning/minskning av rörelsefordringar	142 582	11 821	234 692	27 931	-45 848
Ökning/minskning av rörelseskulder	-1 001	-4 611	-15 028	-34 792	-84 799
Summa förändring av rörelsekapital	121 609	-48 214	179 466	-91 974	-159 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 655	-50 596	156 082	-104 615	-188 984
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella tillgångar	-115 808	-10 616	-262 293	-26 215	-25 685
Ökning långfristiga finansiella placeringar	658	-	658	-	-
Minskning långfristiga finansiella placeringar	-	-	-3 899	-	-1 000
Försäljning av förvaltningsfastighet	-	98 936	-	98 936	98 936
Netto likviditetspåverkan försäljning av andelar i dotterföretag	-	-	-	-	166
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 150	88 320	-265 534	72 721	72 416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	95 877	1 522	95 877	304 182	218 084
Amortering av skuld	-3 707	-26 806	-4 601	-236 351	-236 350
Amortering av leasingskuld	-	-683	-	-3 057	-6 415
Nyemission	-	-	-	-	422 137
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	92 170	-25 967	91 276	64 774	397 457
Periodens kassaflöde	87 675	11 757	-18 178	32 880	280 889
Likvida medel vid periodens början	202 973	49 060	308 827	27 938	27 938
Likvida medel vid periodens slut	290 649	60 818	290 649	60 818	308 826

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Valuta- omräkning	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	715	-40	422 137	456 822	879 634
Periodens resultat	-	-	-	8 762	8 762
Övrigt totalresultat för perioden	-	8 534	-	-	8 534
Summa totalresultat för perioden	-	8 534	-	8 762	17 296
Utgående balans per 30 juni 2022	715	8 494	422 137	465 584	896 930

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Valuta- omräkning	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	50	-5 928	-	353 490	347 612
Fondemission	450	-	-	-450	-
Nyemission	215	-	422 137	-	422 352
Periodens resultat	-	-	-	103 782	103 782
Övrigt totalresultat för perioden	-	5 888	-	-	5 888
Summa totalresultat för perioden	-	5 888	-	103 782	109 670
Utgående balans per 31 december 2021	715	-40	422 137	456 822	879 634

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning	565	1 122	1 131	4 488	7 074
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-3 310	-2 392	-5 601	-3 957	-28 042
Personalkostnader	-1 353	-1 074	-3 277	-2 150	-5 667
Avskrivning av materiella tillgångar	-	-	-	-	-13
Rörelseresultat	-4 098	-2 344	-7 747	-1 619	-26 648
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-15 468	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 391	-8 204	-18 303	-12 553	-32 992
Summa finansiella poster	-9 391	-8 204	-33 770	-12 553	-32 992
Resultat efter finansiella poster	-13 489	-10 548	-41 518	-14 172	-59 640
Periodens resultat	-13 489	-10 548	-41 518	-14 172	-59 640

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	164 168	145 118	164 168
Summa anläggningstillgångar	164 168	145 118	164 168
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	670 840	387 894	432 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	412	150 255	289
Övriga fordringar	3	299	137 154
Kassa och bank	117 970	11 378	272 204
Summa omsättningstillgångar	789 225	549 826	841 978
SUMMA TILLGÅNGAR	953 393	694 944	1 006 146
Tkr	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	715	500	715
Summa bundet eget kapital	715	500	715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	177 201	236 846	236 846
Periodens resultat	-41 518	-14 172	-59 640
Övrigt tillskjutet kapital	422 141	-	422 137
Summa fritt eget kapital	557 825	222 674	599 342
Summa eget kapital	558 540	223 174	600 057
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	391 833	400 005	389 500
Summa långfristiga skulder	391 833	400 005	389 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	270	247	13 179
Skulder till koncernföretag	231	-	-
Skatteskuld	107	-24	26
Övriga skulder	244	70 114	779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 168	1 429	2 605
Summa kortfristiga skulder	3 020	71 765	16 589
Summa skulder	394 853	471 770	406 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	953 393	694 944	1 006 146

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 kvartalsslut. Vid minst 2 kvartal per år utförs värderingen av en oberoende värderare. För de kvartal som värderingen genomförs internt, förs en dialog med en oberoende fastighetsvärderare. Klassificering sker i enlighet med kraven i IFRS 13 och förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen av förvaltningsfastigheter kan innehålla verkligt värde för byggrätter/framtida byggrätter.

Projektfastigheter

Vinster för projektfastigheter redovisas när de avyttrats och tillträtts.

Värdering av finansiella instrument

Redovisat värde på fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, räntebärande skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Uppskattningar och bedömningar

Under perioden har det inte skett några förändringar i uppskattningar eller bedömningar. Se förvaltningsberättelse i årsredovisningen för 2021.

Not 2 – Uppdelning av intäkter

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Intäktsfördelning					
Hysesintäkter	7 216	8 653	14 415	15 658	28 036
Försäljning bostadsrätter	4 248	7 463	12 800	12 939	119 682
Uthyrning byggnadsmaterial	5 850	6 292	11 766	11 518	23 954
Övrigt	96	16	253	65	1 691
Total nettoomsättning	17 410	22 424	39 234	40 180	173 363

Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Fördelning entreprenadkostnader					
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	15 639	2 601	22 529	8 649	101 274
Entreprenadkostnader projektfastigheter	10 715	6 090	24 536	15 162	82 861
Försäljning projektfastigheter (varulagerkostnad)	4 670	–	13 705	5 265	18 140
Summa entreprenadkostnader	31 024	8 691	60 770	29 076	202 275

Not 4 – Förvaltningsfastigheter

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

	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
Ingående balans per 1 januari	1 013 198	902 552	902 552
Inköp	263 718	25 487	35 061
Försäljning	-	-111 648	-111 648
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	52 919	55 000	197 956
Omklassificering till projektfastigheter	-	-	-10 724
Utgående balans	1 329 836	871 391	1 013 198

	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			
Realiserade värdeförändringar	-	11 049	11 909
Orealiserade värdeförändringar	52 919	55 000	197 956
Summa	52 919	66 049	209 865

Not 5 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
Ingående balans per 1 januari	96 493	75 294	75 294
Inköp	39 475	85 081	99 045
Försäljning	-	-	-88 571
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	-	10 724
Utgående balans	135 968	160 375	96 493

Not 6 – Övriga fordringar

Posten övriga fordringar bestod tidigare till största del av innehav på Escrowkonto (136 mkr) för den del av obligationen som Titania ännu inte erhållit. De 136 mkr fördes under det andra kvartalet över till bolagets bankkonto.

Not 7 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
Övriga poster	4 446	143 194	3 433
Summa	4 446	143 194	3 433

Not 8 – Upplåning

	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
Långfristig			
Obligation	391 833	400 000	389 500
Skuld till kreditinstitut	435 938	431 510	346 684
Summa	827 771	831 510	736 183
Kortfristig			
Skuld till kreditinstitut	11 250	–	9 228
Summa	11 250	–	9 228

Kortfristig skuld är beräknat som den del av lån som förfaller till betalning inom 1 år.

Obligationen om 400 mkr nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationens löptid.

Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm, med en löptid på 3 år.

Not 9 – 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 bokslutsperioden har ersättning till ett ej väsentligt belopp om 50 tkr betalats ut för konsultarvode avseende IR-tjänster till medlem i styrelsen.

Not 10 – Rörelsesegment

Titantias finansiella rapportering sker i två segment, vilka består av Färdiga projekt samt Pågående projekt & övrigt. Färdiga projekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt avser funktionerna affärsutveckling, pågående projekt och produktion.

Segmentsrapportering

RESULTATRÄKNING

Tkr	Apr-jun 2022			Jan-jun 2022		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	7 216	10 194	17 410	14 415	24 818	39 234
Övriga rörelseintäkter	10	559	569	10	559	569
Summa	7 226	10 753	17 979	14 425	25 378	39 803
Entreprenadkostnader	-	-31 024	-31 024	-	-60 770	-60 770
Fastighetskostnader	-1 064	-	-1 064	-2 528	-	-2 528
Övriga externa kostnader	-132	-10 262	-10 394	-380	-20 786	-21 166
Personalkostnader	-	-6 023	-6 023	-	-11 464	-11 464
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-2 538	-2 538	-	-4 771	-4 771
Aktiverat arbete för egen räkning	-	27 032	27 032	-	49 118	49 118
Rörelseresultat före värdeförändringar	6 030	-12 062	-6 032	11 518	-23 296	-11 778
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	30 459	30 459	-	52 919	52 919
Rörelseresultat efter värdeförändringar	6 030	18 397	24 427	11 518	29 623	41 141
Finansiella intäkter	-	9	9	-	17	17
Finansiella kostnader	-	-14 988	-14 988	-	-25 091	-25 091
Finansnetto	-	-14 979	-14 979	-	-25 074	-25 074
Resultat före skatt	6 030	3 418	9 448	11 518	4 549	16 067

Tkr	Apr-jun 2021			Jan-jun 2021		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	8 653	13 771	22 424	15 658	24 522	40 180
Övriga rörelseintäkter	22	-	22	69	344	413
Summa	8 675	13 771	22 446	15 727	24 866	40 593
Entreprenadkostnader	-	-8 691	-8 691	-	-29 076	-29 076
Fastighetskostnader	-786	-12 561	-13 347	-2 425	-21 229	-23 654
Övriga externa kostnader	-125	-49 157	-49 282	-493	-76 830	-77 323
Personalkostnader	-	-4 270	-4 270	-	-9 214	-9 214
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-2 820	-2 820	-	-6 560	-6 560
Aktiverat arbete för egen räkning	-	49 584	49 584	-	86 132	86 132
Rörelseresultat före värdeförändringar	7 764	-14 145	-6 381	12 809	-31 912	-19 103
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	11 049	11 049	-	11 049	11 049
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	29 924	29 924	-	55 000	55 000
Rörelseresultat efter värdeförändringar	7 764	26 828	34 592	12 809	34 137	46 946
Finansiella intäkter	-	2 368	2 368	-	3 896	3 896
Finansiella kostnader	-	-10 984	-10 984	-	-17 535	-17 535
Finansnetto	-	-8 616	-8 616	-	-13 639	-13 639
Resultat före skatt	7 764	18 212	25 976	12 809	20 498	33 307

BALANSRÄKNING

Tkr	30 jun 2022			30 jun 2021		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	715 000	697 004	1 412 004	660 000	290 184	950 184
Summa omsättningstillgångar	116 428	320 225	436 653	13 140	390 723	403 863
SUMMA TILLGÅNGAR	831 428	1 017 229	1 848 657	673 140	680 907	1 354 047
SKULDER						
Summa långfristiga skulder	456 930	453 069	909 999	355 875	528 993	884 868
Summa kortfristiga skulder	2 133	39 595	41 729	2 481	96 672	99 153
SUMMA SKULDER	459 063	492 664	951 727	358 356	625 665	984 021

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

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

Stockholm den 17 augusti 2022

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 17 augusti 2022 kl. 08:00 CEST.

Finansiell kalender

Delårsrapport 16 november 2022
januari-september 2022

Bokslutskommuniké 24 februari 2023
januari-december 2022

Årsredovisning 14 april 2023
januari-december 2022

Kontaktinformation

Titania Holding AB (publ)

Telefon: 08-668 44 44

Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm

Einar Janson, VD

Tel: 073-340 29 88

Mail: einar@titania.se

Anders Söderlund, CFO och Head of IR

Tel: 070-046 10 40

Mail: anders.soderlund@titania.se

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

AVSTÄMNING NYCKELTAL

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Resultat per aktie före och efter utspädning*, kr	0,04	0,37	0,12	0,40	2,03
Årets/periodens resultat efter skatt	2 516 557	19 116 200	8 762 252	20 375 483	103 782 039
Antal aktier	71 500 000	51 236 986	71 500 000	51 236 986	51 236 986
Antal stamaktier**	71 500 000	50 000 000	71 500 000	50 000 000	71 500 000
* Mått definieras i IFRS ** I december börsnoterades bolaget och ökade antalet aktier till 71 500 000. Under 2021 tecknade Titanias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 1 159 985 stycken, se Övriga upplysningar.					
Driftnetto, tkr	6 152	7 867	11 888	13 233	23 094
Hysesintäkter	7 216	8 653	14 415	15 658	28 036
Driftkostnader	-1 064	-786	-2 528	-2 425	-4 942
Avkastning på eget kapital, %	0,3	5,3	1,0	5,7	16,9
Resultat	2 517	19 116	8 762	20 375	103 782
IB eget kapital	887 109	348 887	879 634	347 612	347 612
UB eget kapital	896 930	370 027	896 930	370 027	879 634
Genomsnittligt eget kapital	892 019	359 457	888 282	358 820	613 623
Soliditet, %	48,5	27,3	48,5	27,3	50,3
Eget kapital	896 930	370 027	896 930	370 027	879 634
Balansomslutning	1 848 657	1 354 047	1 848 657	1 354 047	1 750 304
Belåningsgrad, %	29,7	56,9	29,7	56,9	24,9
Räntebärande skulder	839 021	831 510	839 021	831 510	745 411
Likviditet	290 649	60 818	290 649	60 818	308 826
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	548 372	770 692	548 372	770 692	436 585
Balansomslutning	1 848 657	1 354 047	1 848 657	1 354 047	1 750 304
Räntetäckningsgrad, ggr*	neg	neg	neg	neg	neg
Rörelseresultat före värdeförändringar	-6 032	-6 381	-11 778	-19 103	-20 671
Finansnetto	-14 979	-8 616	-25 074	-13 639	-41 984
*Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp					
Substansvärde per stamaktie, kr	13,38	7,84	13,38	7,84	13,03
Tillgångar	1 848 656 940	1 354 046 800	1 848 656 940	1 354 046 800	1 750 303 854
Skulder	951 727 388	984 020 800	951 727 388	984 020 800	870 670 258
Uppskjuten skatteskuld	59 863 562	21 981 600	59 863 562	21 981 600	52 254 749
Antal aktier:	71 500 000	50 000 000	71 500 000	50 000 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	956 793 114	392 007 600	956 793 114	392 007 600	931 888 345

DEFINITIONER

Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	Årets/periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Syfte: Nyckeltalet visar utvecklingen av årets/periodens resultat med hänsyn till utestående aktier.
BTA	BTA är en förkortning för bruttoarea. Bruttoarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad ut till och med yttervägg.
Ljus BTA	Ljus BTA är den gångse area-angivelsen för byggrätter och betyder att BTA i mörka utrymmen som t ex garageplan inte har räknats in.
BOA	Med BOA menas bostadsarea vilket avser byggnadens area för bostäder.
BRA	Med BRA menas bruksarea som är alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.
LOA	Med LOA menas lokalarea som är bruksarea (BRA) som har annat ändamål än boende. Exempel på lokalarea är butiks- och restauranglokaler.
Driftnetto	Hyresintäkter reducerat med driftkostnader, såsom kostnader för värme, VA, el, fastighetsskötsel samt löpande och planerat underhåll. Syfte: Driftnetto används för att visa bolagets överskott från fastighetsförvaltningen.
Årets/periodens resultat före skatt	Resultat före skatt. Syfte: Årets/periodens resultat används som ett mått på bolagets lönsamhet.
Balansomslutning	Eget kapital och skulder. Syfte: Nyckeltalet visar storleken på bolagets rapport över finansiell ställning.
Avkastning på eget kapital, %	Årets/periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital vid periodens ingång och utgång. Syfte: Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent.
Soliditet, %	Summa eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Syfte: Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som finansieras av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Belåningsgrad, %	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. Syfte: Nyckeltalet är ett mått på bolagets kapitalstruktur. Belåningsgraden är ett viktigt mått på företagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat före värdet förändringar i förhållande till finansnetto. Syfte: Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Substansvärde per stamaktie	Summa eget kapital vid periodens utgång med återläggning av uppskjuten skatteskuld dividerat med antalet stamaktier. Syfte: Substansvärde per stamaktie används som nyckeltal för att ge intressenter information om Titanias substansvärde per stamaktie.

www.titania.se