

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI - MARS  
2024

 **TITANIA**



# DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2024

– En långvarig period av historiskt låg nivå på antal byggstarter gör att vi bedömer att tiden är rätt att starta projekt nu för att ha en färdig produkt på marknaden när underutbudet är som störst. Förutom de två projekt som vi startade i december 2023 har vi nu också börjat producera radhus till våra projekt i vår fabrik i Kungsör.

Einar Janson, VD och grundare

## Kvartalet januari–mars 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 17 710 tkr [13 356]
- Hyresintäkterna var 16 656 tkr [7 963]
- Driftnettot blev 11 522 tkr [6 767]
- Resultat före skatt uppgick till 8 025 tkr [-29 260]
- Periodens resultat uppgick till -3 998 tkr [-29 543]
- Resultat per aktie före och efter utspädning var -0,06 kr [-0,41]
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 526 [278]

| Nyckeltal  | Januari - mars |           | Helår     |
|--|----------------|-----------|-----------|
|  | 2024           | 2023      | 2023      |
| Nettoomsättning, tkr                             | 17 710         | 13 356    | 64 477    |
| Driftnetto, tkr                                  | 11 522         | 6 767     | 26 351    |
| Resultat före skatt, tkr                         | 8 025          | -29 260   | -15 144   |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr | -0,06          | -0,41     | -0,42     |
| Balansomslutning, tkr                            | 2 355 093      | 1 660 987 | 2 354 810 |
| Avkastning på eget kapital, %                    | -0,5           | -3,9      | -4,0      |
| Soliditet, %                                     | 31,1           | 44,2      | 31,3      |
| Belåningsgrad, %                                 | 59,0           | 48,6      | 62,1      |
| Räntetäckningsgrad, ggr                          | neg            | neg       | neg       |
| Substansvärde per stamaktie, kr                  | 10,61          | 10,26     | 10,50     |

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET JANUARI–MARS 2024

## Efter periodens utgång

---

- Detaljplanen "Högsätra Kärnan" på Lidingö, innefattande Titanias vårdfastighet Hålsans hus, vann laga kraft.

## Första kvartalet

---

- Titania tecknade ett tioårigt avtal med Texas Longhorn för att öppna en ny restaurang i Titanias projekt Täby Boulevard i Täby Park. Den nya restaurangen kommer att vara belägen på bottenplan i Titanias nybyggda fastighet belägen vid Robert Killicks torg på Boulevarden 38 och är den tredje och sista restaurang som Titania planerat för.
- Titania offentliggjorde ett obligationsprospekt om 525 mkr och ansökte om upptagande till handel av sina hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.



Topasen 3, "Täby Boulevard", Täby

## VD HAR ORDET

Det första kvartalet 2024 har inletts med samma låga nivå på antal byggstarter för bostäder som 2023. Fallet i antal byggstarter som inleddes i början av 2022 är det kraftigaste sedan 90-talskrisen. Det är nu uppenbart att nedgången inte bara utgör ett kort hack i kurvan utan snarare är en kris som löper över flera år och kommer att få återverkningar med ökat underutbud under lång tid framöver. För branschen och städernas utveckling är detta skadligt men för Titania har det öppnat upp möjligheter. Vi ser optimistiskt både på framtida hyresutveckling och priser på ägt boende i vår region och fortsätter därför att starta så många projekt som de finansiella förutsättningarna tillåter.

### När skall man som bostadsutvecklare starta projekt?

Från det att man som bostadsutvecklare påbörjar markarbeten tar ett genomsnittligt flerbostadshusprojekt ungefär två år att producera. Det innebär att en stor del av bostadsutveckling handlar om spekulation avseende framtida behov och betalningsförmåga. Processen skiljer sig från utveckling av fastigheter för, till exempel, kontor eller logistik. För denna typ av fastigheter kan utvecklaren ofta på förhand teckna långsiktiga avtal med finansiellt starka kommersiella hyresgäster redan innan byggstart och på så sätt kunna låsa förutsättningarna för hela affären. Med dessa förutsättningar kan utvecklaren också säkra finansiering för affären.

Inom bostadsutveckling har, periodvis, en upplevelse om att förutsättningarna kan lösas på samma sätt uppstått genom att köpare tecknat olika typer av förhandsavtal för att köpa bostadsrätter och annat ägt boende. Med en viss andel av bostäderna inom ett projekt sålda på detta sätt har bostadsutvecklare kunnat säkra finansiering av projektet innan byggstart. Finansieringsmodellen var det vanliga sättet att låna till bostadsprojekt i storstäderna under en stor del av 2010-talet och var det som drev på byggandet och möjliggjorde prestigeprojekt av en typ som inte varit genomförbara i Sverige tidigare. Modellen fungerade bra tills priserna på bostadsrätter slutade stiga och svagheten blev uppenbar med prisstagnation på bostadsrätter som startade sommaren 2017. Attraktiviteten för köparna att gå in tidigt i projekt fanns bara så länge det bedömdes som sannolikt att prisuppgångar skulle innebära en vinst när tillträdesdagen väl infann sig. Säkerheten i avtal tecknade med privatpersoner visade vara osäkra vid prisnedgångar. Dels visade sig vissa avtal inte vara i juridisk mening bindande och dels visade sig möjligheten att faktiskt tvinga fram ett tillträde från en privatperson när värdet på en bostad har gått ner flera hundra tusen kronor relativt det pris köparen tecknat sig för vara lågt oavsett om avtalet var bindande eller ej. Marknaden för att sälja bostadsrättsrättprojekt på ritning i storstäder dog nästan helt efter 2017. Projekt som tidigare sett

ut som vinstprojekt var det inte längre när köpare inte kunde tillträda på de avtalade nivåerna.

Som tur var, för byggandet som helhet, ersattes de drivande faktorerna i att kunna bygga relativt snabbt med drastiskt fallande marknadsvärdesavkastningskrav på hyresrätter. Lågräntepolitik och likviditetstillskott från världens centralbanker under perioden fram till början av 2022 gjorde att säkra kassaflöden från hyresrätter attraktiva även till mycket låga avkastningskrav. Resultatet blev att bostadshyresfastigheten blev mycket högt värderade även med relativt svaga kassaflöden. Byggnationer av hyresrätter över hela Sverige startades för att de kunde finansieras med en kalkyl som byggde på ett antagande om ett framtida lågt avkastningskrav som bestämde slutvärdet.

Men med räntehöjningarna med start under 2022 höjdes även marknadens avkastningskrav och projekt som tidigare såg lönsamma ut gjorde det inte längre och antalet byggstarter föll drastiskt.

För byggande av bostäder det senaste decenniet ser vi alltså att det egentligen aldrig har varit säkert eller förutsägbart att bygga bostäder inriktade på värdet av en bostad av en viss upplåtelseform. Det ena är till stor del beroende av hur mycket och hur billigt privatpersoner kan låna pengar och det andra i stor utsträckning av hur mycket och hur billigt aktörer som köper hyresbestånd kan låna pengar. Förutsättningarna för båda dessa har vi sett kan ändras snabbt och inom projekttiden på två år kan ett vinstprojekt förvandlas till ett förlustprojekt. Vad vi däremot ser som relativt förutsägbart är utbud och efterfrågan på bostäder uttryckt i betalningsvilja per månad. För detta finns i Stockholmsregionen en kraftig obruten trend uppåt oavsett när man tittar under de senaste decennierna. De senaste två åren är den än mer kraftig. Orsaken till att vi har sett relativt låga fall i priser på bostadsrätter, tvärtom vad vissa prognosmakare förutspådde, är att de högre låneräntorna har parerats med att bostadsrättsinnehavarnas betalningsvilja per månad har gått upp. Detta är också tydligt för hyresrätter

där hyrorna har höjts mer än under tidigare år utan vakanskonsekvens.

Vår slutsats av detta år, som tidigare, att prissättningen på marknaden i en tillväxtregion som Stockholm är utbudsberoende mer än efterfrågeberoende. Priset per månad för boende har ökat kraftigt de senaste två åren utan att vi ser någon avmattning i efterfrågan. Bostäder har visat sig ha den prissättningskraft som tidigare gjort dem så attraktiva för långsiktiga investerare. Den risk man som bostadsutvecklare tar handlar då mindre om efterfrågeanalys och mer om att prognosticera framtida utbud och hantera likviditet. Vårt svar på frågan när man som bostadsutvecklare skall starta bostadsprojekt i tillväxtorter är därför att göra det yttersta för att byggstarta när det prognosticerade framtida utbudet är lågt. Detta innebär att gå mot strömmen och innebär vissa utmaningar men vår övertygelse är att det lönar sig och är vårt risk.

### **Vad är prognosen för det framtida utbudet av bostäder i Stockholmsregionen?**

Det har sedan mitten av 2010-talet talats om bostadsbrist i hela Sverige vilket har gett en uppfattning att bristen någorlunda är jämnt fördelad över landet. Men bostadsbristen utanför storstadsregioner under 2010-talet hänger till större delen ihop med kraftiga flyktingströmmar under dessa år och utgör inte någon organisk tillväxt av dessa orter. De flesta mindre orter i Sverige har tvärtom en långsiktigt negativ befolkningsutveckling sedan 1970-talet. Det scenario vi i allt större utsträckning också ser är att de flyktingar som kom som nyanlända till mindre orter flyttar vidare till storstadsregioner efter några år i det nya landet.

I Boverkets senaste prognosrapport fram till 2030 framgår att behovet av nyproduktion av bostäder i riket som helhet ligger på 67 000 bostäder per år. Sverige låg strax över denna nivå för byggstartar år 2021 för att sedan falla till 27 000 år 2023 och prognosticerat under 19 500 för år 2024.

Detta låter onekligen som alarmerande siffror för bostadsförsörjningen inom landet men den framstår som än mer extrem om man bryter ner siffrorna till regionerna där byggande faktiskt behövs. Det framgår av Boverkets rapporter de senaste åren att 45 procent av hela rikets behov av bostäder är inom Stockholms län. Men tittar man på byggstartar per region så skedde bara 28 procent inom Stockholms län av antalet totalt sett även för rekordåret 2021. Detta innebär att till och med när Boverket anger att byggandet i Sverige ligger i nivå med totalbehovet så har det egentligen byggts alldeles för lite i Stockholms län och, följaktligen, byggts för mycket på andra håll.

Det finns många skäl till att det ser ut så här. Orsaken är bland annat det felutformade investeringsstödet som har lett till att det varit fördelaktigt att bygga där det behövs som minst och följaktligen inte byggts där det behövs som mest. En annan orsak är att de extremt låga räntenivåerna har gjort projekt

lönsamma även på orter där betalningsförmåga för hyror är låg och kassaflöden svaga.

Baserat på tillgängliga data har vi ända sedan 1990-talet, inom Stockholms län, konsekvent legat under behov av antalet nyproducerade bostäder även under år när behovet i riket som helhet uppnåddes. För varje år som behovet inte uppfylls adderas alltså ett successivt ökande underskott. Effekten av detta ser vi även nu med mycket hög efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i andras och vårt eget bestånd i regionen. Bostäderna hyrs ut på höga nivåer och speglar en kraftigt ökad betalningsvilja per månad. Detta syns också på bostadsrättsmarknaden där betalningsviljan per månad har ökat kraftigt vilket har parerat prisnedgångar även om räntan har gått upp. Den implicita betalningsviljan per månad, räknat i utgift för låneräntor och avgifter till bostadsrättsförening, för de bostadsrättsköp som görs idag är i många fall flera hundra procent över månadskostnaden för samma faciliteter under lågränteperioden.

De två senaste årens extremt låga byggande (antalet byggstartar ligger på ca 23 procent av behovet) kommer att öka underutbudet än mer drastiskt till 2025 och 2026. Vår analys är att detta kommer att pressa upp betalningsviljan per månad än mer och vi tror därför att det är rätt tid att starta projekt nu.

### **Hur skall man finansiera projekten om man startar när få andra gör det?**

Under stor del av 2010-talet och början av 2020-talet var det lätt att finansiera bostadsutvecklingsprojekt via lån från svenska storbanker på hög andel av produktionskostnad. Först bostadsrättsaffären (fram till 2017) och sedan hyresrättsprojekten med antagna prognosticerade framtida avkastningskravsnivåer finansierades generellt med byggnadskreditiv på 70 procent av kostnaden. Så är det inte längre. Bankerna är mer osäkra på framtida avkastningskravsnivåer och erbjuder byggnadskreditiv på så låg andel av produktionskostnaden att behovet av eget kapital blir så stort att andra lösningar är nödvändiga. Detta är orsaken till att så få projekt startar idag. För oss som snarare tror på att det idag är rätt tid att starta projekt nu måste vi därför vara flexibla och hitta andra lösningar vilket vi i allt större utsträckning gör. Vad som blivit tydligt under det senaste halvåret är att det finns många finansiella aktörer som inte längre har en pessimistisk bild av utveckling för fastighetsbranschen speciellt avseende bostäder i storstadsregioner i Sverige. Dessa aktörer gör, precis som vi, analysen att det nu snarare är rätt tid att starta projekt. Skillnaden mot svenska storbanker är att dessa aktörer vill ha bättre betalt för att låna ut pengar. För vår del gör vi bedömningen att det är vårt att ta merkostnaden för finansiering på detta sätt och kunna starta nu när vi ser de prognosmässiga förutsättningarna som optimala snarare än att vänta. Väntar vi tills även storbanker anser att faran är över så kommer vi att starta när alla andra startar sina projekt med följden att förutsättningar för att handla upp entreprenader konkurrenskraftigt

blir lägre och att utbudet vid färdigställande kommer att vara högre. Det är dessutom inte säkert att vi inom överskådlig tid går tillbaka till en situation där svenska storbanker finansierar byggproduktion till hög andel av kostnad och låga räntemarginaler. Internationellt sett finansieras fastighetsutveckling till större del av den typen av dyrare riskvilligt kapital som vi planerar att arbeta mer med nu.

### **Vilka parametrar skall man som bostadsutvecklare låsa och vilka skall man inte?**

Vissa typer av investerare ser det som en styrka att utvecklare har ett fixerat scenario för sin bostadsproduktion där det på förhand är bestämt vilken slutkunden är, vilken upplåtelseform man skall ha och hur affären ser ut. Att ha flera öppna scenarier har setts som en svaghet. Men tittar man på den beskrivna historiken de senaste tio åren så har sådana låsningar snarare varit en riskfaktor. I slutet av 10-talet gick bostadsrättsutvecklare som var beroende av att kunna sälja sin produkt på en premium-marknad snabbt omkull när produkten inte gick att konvertera med lönsamhet till hyresrätter. Under eran då hyresrättsutveckling var extra hett har hyresrättsutvecklare, som fokuserat på att utveckla produkter med låga hyror och låg omflyttning, avsedda för institutionella investerare att köpa till låga avkastningskrav, sett möjligheterna att sälja, försvinna och de står kvar med en fastighet med svaga kassaflöden. Vår uppfattning är att man skall låsa så få parametrar i projekten som möjligt. Däremot skall man ha kalkyler för olika scenarier. Ju fler scenarier som ger lönsamhet desto mindre risk och desto större anledning att starta projektet. Förenklat finns tre scenarier för lönsamhet i våra bostadsutvecklingsprojekt:

1. Långsiktig kassaflödesmaximering: Projektet byggs som hyresrätter med avsikt att behålla i egen förvaltning. Vi maximerar hyror och accepterar en något högre omflyttning och teoretisk vakansrisk. Ett slutplaceringslån tas ut med kassaflödet som säkerhet. Slutplaceringslånet ger möjlighet att återbetala byggkreditiv och realisera en del av projektvinsten. Huruvida vi sedan är en evighetsförvaltare eller bara en långsiktig förvaltare får framtiden utvisa. Det troliga är dock att om fastighetens marknadsvärdesavkastningskrav sjunker alltför lågt så blir det läge för oss att sälja och investera vinsten i projektutveckling där vi har bättre avkastning på vårt kapital.
2. Slutvärdesrealisering hyresrätt: Projektet säljs till extern part vilket oftast förutsätter en något lägre hyressättning för att köparparter skall känna sig säkra på att inte ha hög omflyttning och mycket låg vakansrisk.
3. Slutvärdesrealisering bostadsrätt eller äganderätt: Projektet säljs via en av oss skapad bostadsrättsförening eller till enskilda privatpersoner direkt.

Vårt grundscenario är alternativ 1 som är kopplat till den månatliga betalningsviljan som vi anser vara den mest prognosmässigt säkra parametern i affären. Men ju fler scenarier projektet är lönsamt enligt desto bättre. Våra bostäder skall alltid byggas i så hög standard så de också kan säljas som bostadsrätter. Merkostnaden mot traditionell hyresrättsstandard är ändå inte så stor och hyresgäster som flyttar in i nyproduktion med hög hyra har rätt kräva lika hög standard som en bostadsrätt.

### **Sammanfattning**

En långvarig period av historiskt låg nivå på antal byggstarter gör att vi bedömer att tiden är rätt att starta projekt nu för att ha en färdig produkt på marknaden när underbudet är som störst. Förutom de två projekt som vi startade i december 2023 har vi nu också börjat producera radhus till våra projekt i vår fabrik i Kungsör. Uthyrningen i våra nyproducerade projekt i Stockholmsregionen går fortsatt mycket bra. Vi har ökat vårt driftnetto kraftigt relativt tidigare kvartal vilket än en gång bekräftat efterfrågan och betalningsförmågan som råder för bostäder i regionen. Kassaflödena från hyresrätter i vårt bestånd kommer successivt att öka men det kommer att dröja innan de i sig är huvuddelen i vår affär. Grunden i vår affär är fortfarande projektutveckling och värdeutvecklingen även framåt kommer att genereras av projektvinster och inte av hyreskassaflöden. Projektvinsterna kommer relativt ojämnt och är kopplade till projektavslut. Att betalningsförmågan per månad finns då projekten är färdigställda tror vi med sannolikhet gränsande till visshet. Det vi adderar med vår flexibilitet kring är hur vi kan slutrealisera värdeuppbbyggnad på ett optimalt sätt beroende på hur situationen ser ut framöver. Vi ser med spänning fram emot vad projekten vi startat nu kan generera i mervärde under 2025 och 2026.

### **Einar Janson VD och grundare**



2 119 123

TKR, FASTIGHETSVÄRDE  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
31 MARS 2024

526

ANTAL BOSTÄDER  
31 MARS 2024

16 656

TKR, HYRESINTÄKTER  
JANUARI-MARS 2024

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

Einar Janson, VD och grundare

## 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

Titania utser en projektledare tidigt i projektet innan ett anbud i markallokering har lämnats in.

Detta säkerställer en total översikt över ett komplext projekt från början till slut.

Titania bygger kostnadseffektivt och gör samtidigt medvetna val för att varje projekt ska få ett bra helhetsintryck.



### 2. Finansiering

Under planeringsfasen inleder företaget en finansieringsdiskussion med en önskad finansieringspartner.

För att minimera finansieringskostnaderna finns ingen förpliktad finansiering förrän 1-2 månader före byggstart då finansieringspartnern ansöker om kreditbeslut.



### 3. Byggnation

Effektiv byggfas genom en detaljerad utvecklingsplan med tydliga krav och tidplan för leverantörer.

Med noggrann planering kan byggfasen börja så tidigt som den dag då detaljplanen vinner laga kraft.



### 4. Slutförande

Titania har en blandning av sålda utvecklingsprojekt och projekt under förvaltning. Titantias strategi är att växa förvaltningsportföljen.

Titania har flera projekt på gång som kommer att öka förvaltningsportföljen.



### 5. Förvaltning

Titantias mål är att behålla cirka 70 procent av de bostäder som Titania producerar som hyresrätter under egen förvaltning.

## Operativa mål

### Produktion av bostäder

Koncernen ska över tid genomföra byggstart av minst 500 bostäder per år.

### Framtagande av byggrätter

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

### Andel bostäder under egen förvaltning

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

### Fastighetsvärde

År 2027 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 8 mdkr.

## Hållbarhetsmål

### Miljömässigt

#### hållbara material

Långsiktigt ska majoriteten av Titantias bostäder produceras med trästommar.

#### Miljöcertifiering

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

### Finansiella mål

#### Substansvärde

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

## Finansiella riskbegränsningar

### Belåningsgrad

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

### Soliditet

Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

### Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

### Utdelningspolicy

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



## VÅRA FASTIGHETER OCH UTVECKLINGSPROJEKT

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

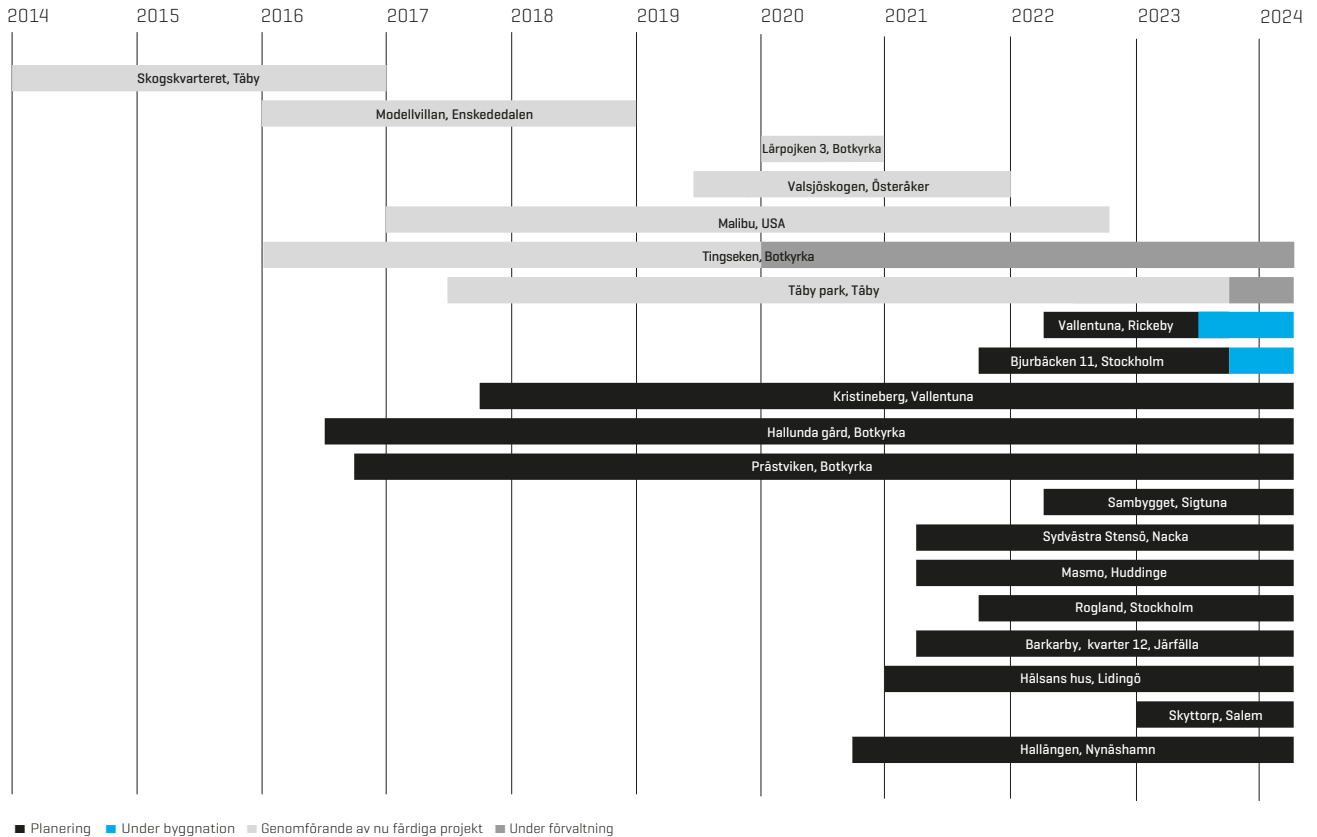
### Våra fastigheter och utvecklingsprojekt

| Fastighet/Projekt            | Status       | Område/närliggande adress        | Kommun     | Beräknat färdigställande/färdigställt | Antal bostäder | BOA/LOA        |
|------------------------------|--------------|----------------------------------|------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Barkarby kvarter 12          | Kommande     | Barkabyfältet                    | Järfälla   | 2027                                  | 353            | 18 400         |
| Bjurbäcken 11                | Pågående     | Rågsved                          | Stockholm  | 2025                                  | 206            | 9 942          |
| Byamannen 2, "Tingseken"     | Färdigställt | Tingstorget, Alby, Lagmansbacken | Botkyrka   | 2019                                  | 246            | 10 289         |
| Hallunda gård                | Kommande     | Hallunda gårdsväg                | Botkyrka   | 2025-2028                             | 718            | 47 290         |
| Hallängen                    | Kommande     | Ösmo station, Nyblevägen         | Nynäshamn  | 2027                                  | 270            | 9 375          |
| Hallängen 5                  | Färdigställt | Ösmo station, Hallängen          | Nynäshamn  | 1972                                  | -              | 1 199          |
| Herrång 1:24                 | Färdigställt | Herrångsvägen                    | Norrtälje  | 1953                                  | 27             | 1 472          |
| Hälsans hus                  | Kommande     | Högsåtra, Högsåtravägen          | Lidingö    | 2027                                  | -              | 5 000          |
| Kristineberg                 | Kommande     | Gåvsjöskogen, Arningevägen       | Vallentuna | 2025-2026                             | 117            | 14 436         |
| Masmo                        | Kommande     | Masmo t-bana, Varvsvägen         | Huddinge   | 2026-2028                             | 312            | 14 086         |
| Prästviken                   | Kommande     | Norsborg, Sankt Botvids väg      | Botkyrka   | 2025-2028                             | 701            | 45 584         |
| Rogaland                     | Kommande     | Husby, Hanstavägen               | Stockholm  | 2027                                  | 200            | 8 200          |
| Sambygget                    | Kommande     | Mårsta station                   | Sigtuna    | 2026                                  | 91             | 5 436          |
| Skyttorp                     | Kommande     | Salems centrum, Skyttorpsvägen   | Salem      | 2027                                  | 100            | 5 950          |
| Sydvästra Stensö             | Kommande     | Ålta                             | Nacka      | 2026                                  | 178            | 7 298          |
| Topasen 3, "Täby Boulevard"  | Färdigställt | Täby park                        | Täby       | 2024                                  | 226            | 10 393         |
| Vallentuna Prästgård 1:174   | Färdigställt | Vallentuna centrum               | Vallentuna | 2023                                  | 27             | 1 419          |
| Vallentuna Rickeby 1:48 m fl | Pågående     | Vallentuna centrum, Mörbyvägen   | Vallentuna | 2025                                  | 74             | 2 300          |
| <b>Total</b>                 |              |                                  |            |                                       | <b>3 846</b>   | <b>218 069</b> |



Byamannen 2, "Tingseken", Botkyrka

## Projektportfölj



## Kommentar till koncernens projekt

Titantias affärsidé är att arbeta med projektutveckling, produktion och förvaltning av fastigheter i Storstockholmsområdet. Bolaget växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden och kontroll av hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna. De flesta av Titantias projekt är i tidiga skeden vilket innebär att projektvinster kommer längre fram i tiden. Det är därför naturligt att Titantias resultat kan vara lägre nu jämfört med när projekt avslutas och projektvinster räknas hem. Vid sidan av projektvinster beräknas även Titantias kassaflöde från förvaltningsfastigheter över tid att öka i takt med att vi bygger upp ett större hyresrättsbestånd. Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter kan också påverka resultatet.

Titania har pågående projekt i olika skeden och antalet byggrätter uppgår till omkring 3 100. Mer detaljerad information finner ni under rubriken "Våra fastigheter och utvecklingsprojekt".

Majoriteten av Titantias fastighetsbestånd var vid periodens utgång fullt uthyrt. Antalet bostäder under förvaltning uppgick till 526 (278).

## RESULTATINFORMATION

### Kommentar till koncernens resultaträkning

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av färdigställda förvaltningsfastigheter, pågående projekt och byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt eller tomträtt och består av både bostadsfastigheter och kommersiella lokaler. Eftersom posten förvaltningsfastigheter innehåller olika delar kan en analys på övergripande nivå bli missvisande. Exempelvis kan det verkliga värdet ha skrivits ned för vissa delar men att Titania trots det har en positiv effekt på raden orealiserade värdeförändringar. Just nu är värderingen av förvaltningsfastigheter svårare än tidigare och vi justerar värden upp eller ned utifrån den data vi bedömer vara tillförlitlig och som ska spegla köp- och säljmarknaden.

#### Kvartalet januari-mars 2024

Kvartalets nettoomsättning uppgick till 17 710 tkr [13 356] och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet. Hyresintäkterna uppgick till 16 656 tkr [7 963]. Ökningarna är hänförliga till högre hyror och fler hyresgäster samt utökat fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående kvartal. Driftkostnaderna uppgick till 5 134 tkr [1 196]. Driftnettot uppgick därmed till 11 522 tkr [6 767].

Rörelseresultat före värdeförändringar var 318 tkr [-10 459]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 86 173 tkr [58 338] och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter och utgörs till stor del av det pågående projektet i Rågsved.

Färdiga förvaltningsfastigheters orealiserade värdeförändring uppgick till 0 tkr [0]. Förvaltningsfastigheterna värderades externt under Q4 2023.

Pågående projekt har påverkat resultatet med 44 265 tkr [-5 491] i orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid.

Finansnettot uppgick till -36 558 tkr [-13 310]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av utökad belåning och högre räntor till följd av marknadsläget. Titania har rörliga räntor men ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har delvis begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

Kvartalets resultat uppgick till - 3 998 tkr [-29 543].

### Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag.

#### Kvartalet januari-mars 2024

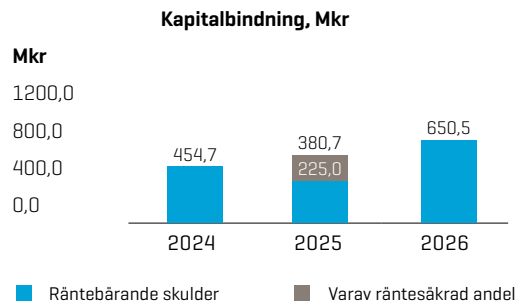
Kvartalets resultat för moderbolaget uppgick till -24 309 tkr [-14 755].

# FINANSIERING

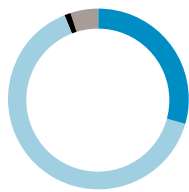
| Kapitalbindning,<br>mkr | Förfalloår   |              |              | Total          | Andel, %   | Räntetak, mkr | Räntetak, % | Räntesäkrad<br>andel av skuld, % | Ränta, %      |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|------------|---------------|-------------|----------------------------------|---------------|
|                         | 2024         | 2025         | 2026         |                |            |               |             |                                  |               |
| Fastighetslån           | 11,8         | 380,7        | -            | 392,5          | 26         | 225,0         | 5           | 15                               | Stibor 3M+1,7 |
| Fastighetslån           | 0,4          | -            | 59,0         | 59,4           | 4          | -             | -           | -                                | 6,8 - 8,8     |
| Byggnadskreditiv        | 442,5        | -            | -            | 442,5          | 30         | -             | -           | -                                | Stibor 3M+2,8 |
| Byggnadskreditiv        | -            | -            | 81,0         | 81,0           | 5          | -             | -           | -                                | 10,0          |
| Obligation              | -            | -            | 510,6        | 510,6          | 34         | -             | -           | -                                | Stibor 3M+8,5 |
| <b>Total</b>            | <b>454,7</b> | <b>380,7</b> | <b>650,5</b> | <b>1 486,0</b> | <b>100</b> | <b>225,0</b>  | <b>5</b>    | <b>15</b>                        |               |

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

| Kapitalförsörjning            | Mkr            | Andel %    |
|-------------------------------|----------------|------------|
| Eget Kapital                  | 732,3          | 31         |
| Räntebärande skulder          | 1 486,0        | 63         |
| Uppskjuten skatteskuld        | 26,4           | 1          |
| Övriga skulder                | 110,4          | 5          |
| <b>Total balansomslutning</b> | <b>2 355,1</b> | <b>100</b> |

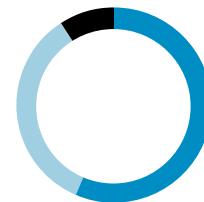


**Kapitalförsörjning, Mkr**



|                        |         |     |
|------------------------|---------|-----|
| Eget kapital           | 732,3   | 31% |
| Räntebärande skulder   | 1 486,0 | 63% |
| Uppskjuten skatteskuld | 26,4    | 1%  |
| Övriga skulder         | 110,4   | 5%  |

**Kapitalbindning, Mkr**



|                         |       |     |
|-------------------------|-------|-----|
| Obligation              | 510,5 | 34% |
| Lång räntebärande skuld | 139,9 | 9%  |
| Kort räntebärande skuld | 835,4 | 56% |

31,1%

SOLIDITET  
31 MARS 2024

59,0%

BELÅNINGSGRAD  
31 MARS 2024

2 355 093

TKR, BALANSOMSLUTNING  
31 MARS 2024



Topasen 3, "Täby Boulevard", Täby

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### Omvärldsfaktorer

Titania har ännu inte observerat några väsentliga konsekvenser för bolagets verksamhet till följd av krig och den rådande förändringen i omvärldssituationen. Dock finns en potentiell risk att fortsatta räntehöjningar, prishöjningar, leveranssvårigheter och en försämrad konjunktur kan ha negativa konsekvenser för bolaget.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

#### Risk i pågående projekt

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

#### Risk i färdiga projekt

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

#### Marknadsrisk

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

#### Finansiell risk

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

Samtliga risker och osäkerhetsfaktorer gäller för moderbolaget såväl som för koncernen och är utförligt beskrivna i Titanias årsredovisning 2023, sid 66 - 67.

### Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

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

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

#### Optionsprogram

| Utestående optionsprogram | Antal optioner   | Motsvarande antal aktier | Andel av totalt antal aktier, % | Lösenkurs | Lösenperiod           |
|---------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------|-----------------------|
| LTIP 2021 2021/2024:1     | 490 763          | 490 763                  | 0,7                             | 29,1      | 31 aug - 14 sept 2024 |
| LTIP 2021 2021/2024:2     | 669 222          | 669 222                  | 0,9                             | 29,1      | 31 aug - 14 sept 2024 |
| LTIP 2023 2023/2026:1     | 3 000 000        | 3 000 000                | 4,2                             | 6,4       | 15 maj - 31 aug 2026  |
| LTIP 2023 2023/2027:1     | 400 000          | 400 000                  | 0,6                             | 6,4       | 15 maj - 31 aug 2027  |
| <b>Total</b>              | <b>4 559 985</b> | <b>4 559 985</b>         |                                 |           |                       |

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Tkr  | Not | Januari - mars |                | Helår           |
|--|-----|----------------|----------------|-----------------|
|  |     | 2024           | 2023           | 2023            |
| Nettoomsättning  | 2   | 17 710         | 13 356         | 64 477          |
| Övriga rörelseintäkter   |     | 697            | 412            | 4 662           |
|  |     | <b>18 407</b>  | <b>13 768</b>  | <b>69 139</b>   |
| Entreprenadkostnader   | 3   | -84 904        | -60 965        | -427 722        |
| Fastighetskostnader  |     | -5 134         | -1 288         | -9 176          |
| Övriga externa kostnader   |     | -7 239         | -11 196        | -63 212         |
| Personalkostnader  |     | -5 228         | -6 754         | -32 349         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar           |     | -1 757         | -2 362         | -10 351         |
| Aktiverat arbete för egen räkning                                    |     | 86 173         | 58 338         | 276 676         |
| <b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>                        |     | <b>318</b>     | <b>-10 459</b> | <b>-196 994</b> |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter               | 4   | 44 265         | -5 491         | 277 666         |
| <b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>                       |     | <b>44 584</b>  | <b>-15 950</b> | <b>80 671</b>   |
| Finansiella intäkter   |     | 7              | 17             | 4 983           |
| Finansiella kostnader  |     | -36 565        | -13 327        | -100 798        |
| <b>Finansnetto</b>   |     | <b>-36 558</b> | <b>-13 310</b> | <b>-95 815</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>8 025</b>   | <b>-29 260</b> | <b>-15 144</b>  |
| Aktuell skatt  |     | -28            | -9             | 16              |
| Uppskjuten skatt   |     | -11 995        | -275           | -14 549         |
| <b>Periodens resultat</b>  |     | <b>-3 998</b>  | <b>-29 543</b> | <b>-29 677</b>  |
| <b>Periodens resultat hänförligt till:</b>                           |     |                |                |                 |
| Moderbolagets aktieägare   |     | -3 998         | -29 543        | -29 677         |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr                     |     | -0,06          | -0,41          | -0,42           |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier före och efter utspädning |     | 71 500 000     | 71 500 000     | 71 500 000      |

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

| Tkr   | Januari - mars |                | Helår          |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | 2024           | 2023           | 2023           |
| Periodens resultat  | -3 998         | -29 543        | -29 677        |
| <b>Övrigt totalresultat</b>   |                |                |                |
| <b>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</b> |                |                |                |
| Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter           | 16 039         | -              | -              |
| <b>Övrigt totalresultat för perioden</b>                                | <b>16 039</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>                                 | <b>12 041</b>  | <b>-29 543</b> | <b>-29 677</b> |
| <b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till:</b>                |                |                |                |
| Moderbolagets aktieägare  | 12 041         | -29 543        | -29 677        |

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Tkr  | Not | 31 mars          |                  | 31 december      |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
|  |     | 2024             | 2023             | 2023             |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |                  |
| Immateriella anläggningstillgångar           |     | 13 839           | 14 593           | 14 019           |
| Förvaltningsfastigheter                      | 4   | 2 119 123        | 1 300 170        | 1 974 050        |
| Inventarier                                  |     | 1 268            | 6 783            | 1 456            |
| Nyttjanderättstillgångar                     |     | 9 580            | 23 736           | 8 486            |
| Övriga långfristiga fordringar               |     | 43 186           | 72 230           | 43 186           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>2 186 995</b> | <b>1 417 512</b> | <b>2 041 196</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |                  |
| Projektfastigheter                           | 5   | 49 881           | 175 719          | 46 384           |
| Råvaror och förnödenheter                    |     | 289              | 4 035            | 289              |
| Kundfordringar                               |     | 3 205            | 11 339           | 2 565            |
| Aktuell skattefordran                        |     | 184              | 355              | -                |
| Övriga fordringar                            | 6   | 2 795            | 9 248            | 207 225          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 14 250           | 5 181            | 15 104           |
| Likvida medel                                |     | 97 495           | 37 598           | 42 048           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>168 098</b>   | <b>243 475</b>   | <b>313 614</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>2 355 093</b> | <b>1 660 987</b> | <b>2 354 810</b> |

| Tkr  | Not | 31 mars          |                  | 31 december      |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
|  |     | 2024             | 2023             | 2023             |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                              |     |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                     |     | 715              | 715              | 715              |
| Reserver   |     | -                | 16 039           | 16 039           |
| Övrigt tillskjutet kapital                       |     | 425 053          | 422 137          | 425 053          |
| Balanserat resultat inklusive periodens resultat |     | 306 500          | 294 593          | 294 459          |
| <b>Summa eget kapital</b>                        |     | <b>732 268</b>   | <b>733 484</b>   | <b>736 266</b>   |
| <b>Skulder</b>                                   |     |                  |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |     |                  |                  |                  |
| Räntebärande skulder                             | 7   | 650 540          | 822 833          | 568 315          |
| Leasingskulder                                   |     | 5 610            | 17 811           | 6 631            |
| Avsättningar                                     |     | -                | 2 138            | -                |
| Uppskjuten skatteskuld                           |     | 26 437           | 288              | 14 442           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                |     | <b>682 587</b>   | <b>843 070</b>   | <b>589 388</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |     |                  |                  |                  |
| Räntebärande skulder                             | 7   | 835 432          | 11 250           | 935 568          |
| Leasingskulder                                   |     | 4 064            | 6 067            | 1 945            |
| Leverantörsskulder                               |     | 70 725           | 34 730           | 30 900           |
| Checkräkningskredit                              | 7   | -                | 11 425           | -                |
| Aktuell skatteskuld                              |     | 14 846           | 398              | 14 837           |
| Övriga kortfristiga skulder                      |     | 904              | 7 535            | 1 510            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     |     | 14 266           | 13 028           | 44 396           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                |     | <b>940 238</b>   | <b>84 433</b>    | <b>1 029 156</b> |
| <b>Summa skulder</b>                             |     | <b>1 622 825</b> | <b>927 504</b>   | <b>1 618 544</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            |     | <b>2 355 093</b> | <b>1 660 987</b> | <b>2 354 810</b> |



# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

## Hänförligt till moderbolagets aktieägare

| Tkr                                | Aktiekapital | Omräkningsreserv | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst inkl. periodens resultat | Summa eget kapital |
|------------------------------------|--------------|------------------|----------------------------|---|--------------------|
| Ingående balans per 1 januari 2023 | 715          | 16 039           | 422 137                    | 324 136                                   | 763 027            |
| Årets resultat                     | -            | -                | -                          | -29 543                                   | -29 543            |
| Summa totalresultat för perioden   | -            | -                | -                          | -29 543                                   | -29 543            |
| Utgående balans per 31 mars 2023   | 715          | 16 039           | 422 137                    | 294 593                                   | 733 484            |

## Hänförligt till moderbolagets aktieägare

| Tkr                                | Aktiekapital | Omräkningsreserv | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst inkl. periodens resultat | Summa eget kapital |
|------------------------------------|--------------|------------------|----------------------------|---|--------------------|
| Ingående balans per 1 januari 2024 | 715          | 16 039           | 425 053                    | 294 459                                   | 736 266            |
| Årets resultat                     | -            | -                | -                          | -3 998                                    | -3 998             |
| Övrigt totalresultat för perioden  | -            | -16 039          | -                          | 16 039                                    | -                  |
| Summa totalresultat för perioden   | -            | -16 039          | -                          | 12 041                                    | -3 998             |
| Utgående balans per 31 mars 2024   | 715          | -                | 425 053                    | 306 500                                   | 732 268            |



# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

| Tkr  | Januari - mars  |                 | Helår           |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 2024            | 2023            | 2023            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                  |                 |                 |                 |
| Resultat före skatt  | 8 025           | -29 260         | -15 144         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:               |                 |                 |                 |
| - Avskrivningar  | 1 757           | 2 362           | 10 351          |
| - Avsättningar   | -               | 31              | 31              |
| - Kapitaliserad ränta  | 10 190          | -               | -               |
| - Förvärv/försäljning dotterbolag                                | -               | -5 745          | -9 909          |
| - Värdeförändringar förvaltningsfastigheter                      | -44 265         | 5 491           | -277 666        |
| Betald inkomstskatt  | -203            | -513            | -               |
|  | <b>-24 496</b>  | <b>-27 633</b>  | <b>-292 336</b> |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>              |                 |                 |                 |
| Ökning/minskning av projektfastigheter                           | -3 497          | -69 623         | -110 685        |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar                            | 204 644         | -9 402          | 1 930           |
| Ökning/minskning av rörelseskulder                               | 11 651          | 7 346           | 46 260          |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>                        | <b>212 797</b>  | <b>-71 679</b>  | <b>-62 495</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                  | <b>188 301</b>  | <b>-99 312</b>  | <b>-354 832</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                  |                 |                 |                 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                          | -100 816        | -110 857        | -305 022        |
| Investeringar i immateriella tillgångar                          | -2 474          | -               | -13 288         |
| Ökning/minskning långfristiga finansiella placeringar            | -               | -               | 29 045          |
| Netto likviditetspåverkan försäljning av andelar i dotterföretag | -               | -               | 2 026           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                  | <b>-103 290</b> | <b>-110 857</b> | <b>-287 240</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                 |                 |                 |                 |
| Upptagna lån   | 81 025          | -4 633          | 452 944         |
| Amortering av skulder  | -109 126        | -2 813          | -11 652         |
| Amortering av leasingkulder                                      | -1 465          | -               | -15 301         |
| Aktierelaterade incitamentsprogram                               | -               | -               | 2 916           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                 | <b>-29 565</b>  | <b>-7 445</b>   | <b>428 907</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                      | <b>55 446</b>   | <b>-217 614</b> | <b>-213 165</b> |
| Likvida medel vid periodens början                               | 42 048          | 255 212         | 255 212         |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                          | <b>97 495</b>   | <b>37 598</b>   | <b>42 048</b>   |

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Tkr  | Januari - mars |                | Helår           |
|--|----------------|----------------|-----------------|
|  | 2024           | 2023           | 2023            |
| <b>Nettoomsättning</b>                     | -              | 161            | 430             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |                |                |                 |
| Övriga externa kostnader                   | -2 147         | -2 039         | -4 415          |
| Personalkostnader                          | -1 381         | -1 176         | -3 912          |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-3 528</b>  | <b>-3 054</b>  | <b>-7 897</b>   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |                |                |                 |
| Resultat från andelar i koncernföretag     | -              | -              | -214 721        |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 1              | -              | 3 597           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -20 783        | -11 701        | -52 142         |
| <b>Summa finansiella poster</b>            | <b>-20 782</b> | <b>-11 701</b> | <b>-263 266</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>-24 309</b> | <b>-14 755</b> | <b>-271 163</b> |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>-24 309</b> | <b>-14 755</b> | <b>-271 163</b> |

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Tkr  | Not | 31 mars        |                | 31 december    |
|--|-----|----------------|----------------|----------------|
|  |     | 2024           | 2023           | 2023           |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |                |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                |                |                |
| Andelar i koncernföretag                     |     | 111 388        | 129 901        | 111 388        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>111 388</b> | <b>129 901</b> | <b>111 388</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 545 439        | 705 257        | 422 126        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 10 556         | 289            | 11 511         |
| Övriga fordringar                            | 6   | 491            | 212            | 202 923        |
| Kassa och bank                               |     | 4 462          | 1 176          | 10 781         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>560 947</b> | <b>706 935</b> | <b>647 340</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>672 335</b> | <b>836 836</b> | <b>758 728</b> |

| Tkr  | Not | 31 mars        |                | 31 december    |
|--|-----|----------------|----------------|----------------|
|  |     | 2024           | 2023           | 2023           |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 715            | 715            | 715            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>715</b>     | <b>715</b>     | <b>715</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | -242 423       | 28 740         | 28 740         |
| Överkursfond                                 |     | 424 990        | 422 137        | 424 990        |
| Årets resultat                               |     | -24 309        | -14 755        | -271 163       |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>158 258</b> | <b>436 122</b> | <b>182 567</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>158 973</b> | <b>436 837</b> | <b>183 282</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |                |
| Räntebärande skulder                         | 7   | 510 551        | 395 333        | 509 250        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>510 551</b> | <b>395 333</b> | <b>509 250</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |                |
| Räntebärande skulder                         | 7   | -              | -              | 63 737         |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 271          | 1 286          | 377            |
| Skatteskulder                                |     | 223            | 161            | 267            |
| Övriga skulder                               |     | -              | 155            | -              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 317          | 3 065          | 1 816          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 812</b>   | <b>4 666</b>   | <b>66 196</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>513 362</b> | <b>399 999</b> | <b>575 446</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>672 335</b> | <b>836 836</b> | <b>758 728</b> |

## NOTER

Alla belopp i rapporten anges i tusental kronor ("tkr") om inte annat anges. Avrundningsfel kan förekomma i tabeller som summerar flera belopp. Med kvartal avses delårsbokslutets senaste kvartal. Med period avses delårsbokslutets samtliga kvartal ackumulerade.

### Not 1 – Redovisningsprinciper

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

#### Förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde

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

En extern värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har gjorts per 2023-12-31.

#### Projektfastigheter

Vinster för projektfastigheter redovisas när de avyttrats och tillträtts.

#### Värdering av finansiella instrument

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

#### Uppskattningar och bedömningar

Under perioden har det inte skett några förändringar i uppskattningar eller bedömningar. För ytterligare information, se not 4 i årsredovisningen för 2023.

### Not 2 – Uppdelning av intäkter

| Intäktsfördelning            | Januari - mars |               | Helår         |
|------------------------------|----------------|---------------|---------------|
|                              | 2024           | 2023          | 2023          |
| Hysesintäkter                | 16 656         | 7 963         | 35 527        |
| Uthyrning byggnadsmaterial   | -              | 3 191         | 15 665        |
| Övrigt                       | 1 054          | 2 203         | 13 285        |
| <b>Total nettoomsättning</b> | <b>17 710</b>  | <b>13 356</b> | <b>64 477</b> |

### Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

|  | Januari - mars |               | Helår          |
|--|----------------|---------------|----------------|
|  | 2024           | 2023          | 2023           |
| <b>Fördelning entreprenadkostnader</b>       |                |               |                |
| Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter | 83 960         | 50 537        | 401 165        |
| Entreprenadkostnader projektfastigheter      | 944            | 10 427        | 26 557         |
| <b>Summa entreprenadkostnader</b>            | <b>84 904</b>  | <b>60 965</b> | <b>427 722</b> |

### Not 4 – Förvaltningsfastigheter

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

|  | 31 mars          |                  | 31 december      |
|--|------------------|------------------|------------------|
|  | 2024             | 2023             | 2023             |
| <b>Ingående balans per 1 januari</b>                   | <b>1 974 050</b> | <b>1 212 416</b> | <b>1 212 416</b> |
| Inköp  | 100 809          | 66 889           | 313 859          |
| Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet | 44 265           | -5 491           | 277 666          |
| Omklassificering från projektfastigheter               | -                | 26 356           | 170 109          |
| <b>Utgående balans</b>                                 | <b>2 119 123</b> | <b>1 300 170</b> | <b>1 974 050</b> |

|  | 31 mars       |               | 31 december    |
|--|---------------|---------------|----------------|
|  | 2024          | 2023          | 2023           |
| <b>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</b> |               |               |                |
| Orealiserade värdeförändringar                   | 44 265        | -5 491        | 277 666        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>44 265</b> | <b>-5 491</b> | <b>277 666</b> |

### Not 5 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

|   | 31 mars       |                | 31 december    |
|---|---------------|----------------|----------------|
|   | 2024          | 2023           | 2023           |
| <b>Ingående balans per 1 januari</b>          | <b>46 384</b> | <b>106 096</b> | <b>106 096</b> |
| Inköp   | 3 497         | 95 979         | 110 397        |
| Omklassificering till förvaltningsfastigheter | -             | -26 356        | -170 109       |
| <b>Utgående balans</b>                        | <b>49 881</b> | <b>175 719</b> | <b>46 384</b>  |

## Not 6 – Övriga fordringar

Posten övriga fordringar består till största del av innehav på ett escrowkonto för den del av obligationen som Titania ännu inte erhållit på bokslutsdagen. 203 mkr har förts över till ett vanligt bankkonto 15 januari 2024.

## Not 7 – Upplåning

|                             | 31 mars        |                | 31 december    |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Långfristig</b>          |                |                |                |
| Obligation                  | 510 551        | 395 333        | 509 250        |
| Skuld till kreditinstitut   | 139 989        | 427 500        | 59 065         |
| <b>Summa</b>                | <b>650 540</b> | <b>822 833</b> | <b>568 315</b> |
| <b>Kortfristig</b>          | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    | <b>2023</b>    |
| Obligation                  | -              | -              | 63 737         |
| Skuld till kreditinstitut   | 835 432        | 11 250         | 871 831        |
| Övriga räntebärande skulder | -              | 11 425         | -              |
| <b>Summa</b>                | <b>835 432</b> | <b>22 675</b>  | <b>935 568</b> |

Kortfristig skuld är beräknat som den del av lån som förfaller till betalning inom 1 år.  
Obligationen om 525 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 8 – Transaktioner med närstående

Koncernen står under bestämmande inflytande under Einar Janson Invest AB. Närstående parter är dotterföretagen, moderbolaget samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Det förekommer transaktioner i form av lån, lokalhyra och förvaltningsavgifter mellan bolagen inom koncernen. Under perioden har inga arvoden betalats ut till närstående.

## Not 9 – Rörelsessegment

Titanias 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  | Januari - mars 2024 |                           |                | Januari - mars 2023 |                           |                |
|--|---------------------|---------------------------|----------------|---------------------|---------------------------|----------------|
|  | Färdiga projekt     | Pågående projekt & övrigt | Summa          | Färdiga projekt     | Pågående projekt & övrigt | Summa          |
| Nettoomsättning  | 16 656              | 1 054                     | 17 710         | 7 963               | 5 393                     | 13 356         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 153                 | 544                       | 697            | 3                   | 409                       | 412            |
|  | <b>16 809</b>       | <b>1 598</b>              | <b>18 407</b>  | <b>7 966</b>        | <b>5 802</b>              | <b>13 768</b>  |
| Entreprenadkostnader                                       | -                   | -84 904                   | -84 904        | -                   | -60 965                   | -60 965        |
| Fastighetskostnader  | -5 134              | -                         | -5 134         | -1 288              | -                         | -1 288         |
| Övriga externa kostnader                                   | -730                | -6 509                    | -7 239         | -74                 | -11 122                   | -11 196        |
| Personalkostnader  | -                   | -5 228                    | -5 228         | -                   | -6 754                    | -6 754         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 958                 | -2 715                    | -1 757         | -                   | -2 362                    | -2 362         |
| Aktiverat arbete för egen räkning                          | -                   | 86 173                    | 86 173         | 93                  | 58 245                    | 58 338         |
| <b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>              | <b>11 903</b>       | <b>-11 585</b>            | <b>318</b>     | <b>6 696</b>        | <b>-17 155</b>            | <b>-10 459</b> |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter     | -                   | 44 265                    | 44 265         | -                   | -5 491                    | -5 491         |
| <b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>             | <b>11 903</b>       | <b>32 681</b>             | <b>44 584</b>  | <b>6 696</b>        | <b>-22 645</b>            | <b>-15 950</b> |
| Finansiella intäkter                                       | 1                   | 8                         | 7              | 4                   | 13                        | 17             |
| Finansiella kostnader                                      | -15 666             | -20 899                   | -36 565        | -                   | -13 327                   | -13 327        |
| <b>Finansnetto</b>   | <b>-15 667</b>      | <b>-20 891</b>            | <b>-36 558</b> | <b>4</b>            | <b>-13 314</b>            | <b>-13 310</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 | <b>-3 764</b>       | <b>11 789</b>             | <b>8 025</b>   | <b>6 699</b>        | <b>-35 959</b>            | <b>-29 260</b> |

#### BALANSRÄKNING

| Tkr                         | 31 mars 2024     |                           |                  | 31 mars 2023    |                           |                  |
|-----------------------------|------------------|---------------------------|------------------|-----------------|---------------------------|------------------|
|                             | Färdiga projekt  | Pågående projekt & övrigt | Summa            | Färdiga projekt | Pågående projekt & övrigt | Summa            |
| <b>TILLGÅNGAR</b>           |                  |                           |                  |                 |                           |                  |
| Summa anläggningstillgångar | 1 518 000        | 668 995                   | 2 186 995        | 728 700         | 688 812                   | 1 417 512        |
| Summa omsättningstillgångar | 42 616           | 125 482                   | 168 098          | 107 807         | 135 668                   | 243 475          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>     | <b>1 560 616</b> | <b>794 477</b>            | <b>2 355 093</b> | <b>836 507</b>  | <b>824 480</b>            | <b>1 660 987</b> |
| <b>SKULDER</b>              |                  |                           |                  |                 |                           |                  |
| Summa långfristiga skulder  | 139 989          | 542 597                   | 682 587          | 448 493         | 394 578                   | 843 070          |
| Summa kortfristiga skulder  | 835 432          | 104 806                   | 940 238          | 6 657           | 77 776                    | 84 433           |
| <b>SUMMA SKULDER</b>        | <b>975 421</b>   | <b>647 403</b>            | <b>1 622 825</b> | <b>455 150</b>  | <b>472 354</b>            | <b>927 504</b>   |



**Styrelsens och verkställande direktörens försäkran**

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

Stockholm den 16 maj 2024

Titania Holding AB [publ] org. nr 556887-4274

**Knut Pousette**  
Styrelseordförande

**Einar Janson**  
VD och styrelseledamot

**Gunilla Öhman**  
Styrelseledamot

Denna information är insiderinformation som Titania Holding AB [publ] är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 maj 2024 kl. 08:00 CEST på [www.titania.se](http://www.titania.se), där samtliga av Titanias finansiella rapporter kommer att finnas tillgängliga efter offentliggörande.

## Finansiell kalender

|   |                  |
|---|------------------|
| Årsstämma 2024                          | 30 maj 2024      |
| Delårsrapport januari-juni 2024         | 15 augusti 2024  |
| Delårsrapport januari-september 2024    | 14 november 2024 |
| Bokslutskommuniké januari-december 2024 | 20 februari 2025 |
| Årsredovisning januari-december 2024    | 10 april 2025    |

## Kontaktinformation

**Titania Holding AB [publ]**

Telefon: 08-668 44 44

Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm

**Einar Janson, VD och grundare**

Mail: [einar@titania.se](mailto:einar@titania.se)

**Anders Söderlund, CFO och Head of IR**

Mail: [anders.soderlund@titania.se](mailto:anders.soderlund@titania.se)

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

# AVSTÄMNING NYCKELTAL

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

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

| Tkr   | Januari - mars |               | Helår         |
|---|----------------|---------------|---------------|
|   | 2024           | 2023          | 2023          |
| <b>Resultat per aktie före och efter utspädning*, kr</b>  | <b>-0,06</b>   | <b>-0,41</b>  | <b>-0,42</b>  |
| Årets/periodens resultat efter skatt  | -3 998 078     | -29 543 196   | -29 676 978   |
| Genomsnittligt antal aktier   | 71 500 000     | 71 500 000    | 71 500 000    |
| Antal stamaktier**  | 71 500 000     | 71 500 000    | 71 500 000    |
| * Mått definieras i IFRS  |                |               |               |
| ** I december 2021 börsnoterades bolaget och ökade antalet aktier till 71 500 000. Under 2021 tecknade Titantias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 1 159 985 stycken. Under 2023 tecknade Titantias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 3 400 000 stycken. Se Övriga upplysningar för detaljer. |                |               |               |
| <b>Driftnetto, tkr</b>  | <b>11 522</b>  | <b>6 767</b>  | <b>26 351</b> |
| Hysesintäkter   | 16 656         | 7 963         | 35 527        |
| Driftkostnader  | -5 134         | -1 196        | -9 176        |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>  | <b>-0,5</b>    | <b>-3,9</b>   | <b>-4,0</b>   |
| Resultat  | -3 998         | -29 543       | -29 677       |
| IB eget kapital   | 736 266        | 763 027       | 763 027       |
| UB eget kapital   | 732 268        | 733 484       | 736 266       |
| Genomsnittligt eget kapital   | 734 267        | 748 255       | 749 647       |
| <b>Soliditet, %</b>   | <b>31,1</b>    | <b>44,2</b>   | <b>31,3</b>   |
| Eget kapital  | 732 268        | 733 484       | 736 266       |
| Balansomslutning  | 2 355 093      | 1 660 987     | 2 354 810     |
| <b>Belåningsgrad, %</b>   | <b>59,0</b>    | <b>48,6</b>   | <b>62,1</b>   |
| Räntebärande skulder  | 1 485 972      | 845 508       | 1 503 882     |
| Likviditet  | 97 495         | 37 598        | 42 048        |
| Räntebärande skulder med avdrag från likviditet   | 1 388 477      | 807 911       | 1 461 835     |
| Balansomslutning  | 2 355 093      | 1 660 987     | 2 354 810     |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr*</b>   | <b>neg</b>     | <b>neg</b>    | <b>neg</b>    |
| Rörelseresultat före värdeförändringar  | 318            | -10 459       | -196 994      |
| Finansnetto   | -36 558        | -13 310       | -95 814       |
| *Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp   |                |               |               |
| <b>Substansvärde per stamaktie, kr</b>  | <b>10,61</b>   | <b>10,26</b>  | <b>10,50</b>  |
| Tillgångar  | 2 355 093 009  | 1 660 987 172 | 2 354 809 896 |
| Skulder   | 1 622 824 857  | 927 503 630   | 1 618 543 567 |
| Uppskjuten skatteskuld  | 26 437 253     | 288 219       | 14 441 937    |
| Antal aktier:   | 71 500 000     | 71 500 000    | 71 500 000    |
| Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld  | 758 705 404    | 733 771 761   | 750 708 266   |

# DEFINITIONER

## DEFINITIONER ALTERNATIVA NYCKELTAL

### 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.

### Balansomslutning

Eget kapital och skulder.

Syfte: Balansomslutning visar storleken på bolagets rapport över finansiell ställning.

### 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: Belåningsgrad är ett mått på bolagets kapitalstruktur. Belåningsgraden är ett viktigt mått på företagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långgivare.

### Driftnetto

Hysesintäkter 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.

### 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.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat före värdeförändringar i förhållande till finansnetto.

Syfte: Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

### 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.

### 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.

### Årets/periodens resultat före skatt

Resultat före skatt.

Syfte: Årets/periodens resultat används som ett mått på bolagets lönsamhet.

## ÖVRIGA DEFINITIONER

### BTA

BTA är en förkortning för bruttoarea. Bruttoarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad ut till och med yttervägg.

### Ljus BTA

Ljus BTA är den gängse area-angivelsen för byggrätter och betyder att BTA i mörka utrymmen som t ex garageplan inte har räknats in.

### BOA

Med BOA menas bostadsarea vilket avser byggnadens area för bostäder.

### BRA

Med BRA menas bruksarea som är alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.

### LOA

Med LOA menas lokalarea som är bruksarea (BRA) som har annat ändamål än boende. Exempel på lokalarea är butiks- och restauranglokaler.

### Räntetak

Räntetak är en garanti för räntekostnaden på en del av bolagets räntebärande bankkulder. Taket innebär att även om marknadsräntan går upp så betalar Titania aldrig mer än den fastställda räntan.

