

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
JANUARI-DECEMBER

2024

 **TITANIA**





# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI–DECEMBER 2024

"Vi har ökat aktiviteten för att erhålla markanvisningar och förvärva byggrätter. Enbart under 2024 har vi ökat byggrättsportföljen från 3320 bostäder till 5721 bostäder. Allt fortfarande bara inom Stockholmsregionen. Det är här vi tror på tillväxt och värdeökningar. Det har även gått bra resultatmässigt för Titania under 2024 men vi tror fortfarande att de stora vinsterna finns att hämta när cykeln vänder uppåt."

Einar Janson, VD och grundare

## Kvartalet oktober–december 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 18 394 tkr [15 589]
- Hyresintäkterna var 18 278 tkr [10 247]
- Driftnettot blev 14 577 tkr [5 777]
- Orealiserade värdeförändringar summerade till 206 024 tkr [247 370]
- Resultat före skatt uppgick till 200 499 tkr [37 189]
- Periodens resultat uppgick till 108 112 tkr [34 776]
- Resultat per aktie före utspädning var 1,51 kr [0,49]
- Resultat per aktie efter utspädning var 1,44 kr [0,49]

## Helåret 2024

- Nettoomsättningen uppgick till 73 509 tkr [64 477]
- Hyresintäkterna var 71 204 tkr [35 527]
- Driftnettot blev 56 055 tkr [26 351]
- Orealiserade värdeförändringar summerade till 578 603 tkr [277 666]
- Resultat före skatt uppgick till 500 336 tkr [-15 144]
- Periodens resultat uppgick till 349 907 tkr [-29 677]
- Resultat per aktie före utspädning var 4,89 kr [-0,42]
- Resultat per aktie efter utspädning var 4,67 kr [-0,42]
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 526 [526]
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2024. Utdelningsförslaget är i enlighet med Titanias utdelningspolicy.

Nyckeltal	Oktober–december		Helår	
	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning, tkr	18 394	15 589	73 509	64 477
Driftnetto, tkr	14 577	5 777	56 055	26 351
Resultat före skatt, tkr	200 499	37 189	500 336	-15 144
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,51	0,49	4,89	-0,42
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,44	0,49	4,67	-0,42
Balansomslutning, tkr	3 397 574	2 354 810	3 397 574	2 354 810
Avkastning på eget kapital*, %	16,2	-23,5	16,2	-23,5
Soliditet, %	31,5	31,3	31,5	31,3
Belåningsgrad, %	57,2	62,1	57,2	62,1
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	17,27	10,50	17,27	10,50

\* Beräkningen har korrigerats jämfört med tidigare rapporter varför tidigare perioders beräkning har korrigerats.

## Omslagsbild

Pågående projekt i Rågsved [Bjurbäcken 11]. Titania har förvärvat detaljplanlagd mark för drygt 200 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Marken ligger ca 300 meter från Rågsveds T-banestation. Byggnationen satte igång i december 2023.

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER HELÅRET 2024

## Efter periodens utgång

---

- Titania tecknade avtal om förvärv av del av Byggmästaren 4 i Solna kommun. Förvärvet är en viktig del i Titanias strategi att utöka sin projektvolym i Skytteholm, där företaget redan äger fastigheten Byggmästaren 2.
- Titania tillträdde fastigheten Byggmästaren 2 i Solna kommun.

## Fjärde kvartalet

---

- Titania tillträdde fastigheten Hallunda 4:20 i Botkyrka kommun för en köpeskilling om 159 mkr. Titania har som ensam byggherre drivit detaljplanen för Hallunda sedan 2016 med optionsavtal att tillträda marken när detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplaneområdet omfattar totalt 20 hektar där Hallunda 4:20 med sina 10 hektar utgör hälften av området.
- Titania tecknade avtal om förvärv av fastigheten Byggmästaren 2 i Solna kommun till en köpeskilling om 150 mkr. Avtalet tecknades med Parkgate, Byggmästaren 2 AB:s konkursbo. Fastigheten innehåller en kontorsbyggnad i fem plan med garage, lastkaj, en extern lagerlokal, före detta butiklokal, en bensinstation och p-platser. Detaljplan för byggande av ca 350 bostäder har passerat samrådsskede.
- Titania offentliggjorde ett obligationsprospekt om 250 mkr och ansökte om upptagande till handel av sina hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.
- Titania tecknade avtal med Klöver n om framtida förvärv av laga-kraft vunen detaljplanerad mark för 416 bostäder vid Huddinge station.
- Titania tilldelades Täby kommuns stadsbyggnadspris 2024 för projektet Täby Boulevard (Topasen 3).
- Titania startade produktion av radhus, kedjehus och villor för projektet Kristineberg i Vallentuna. Produktionen genomförs i Titania-koncernens egen modulfabrik.
- Titania fick direktanvisning som ankarbyggare för utveckling av ca 300 bostäder i stadsdelen Gottsunda i södra Uppsala.

## Tredje kvartalet

---

- Inga väsentliga händelser har skett under det tredje kvartalet.

## Andra kvartalet

---

- Titania erhö ll genom samarbete med Pareto Alternative Investments, slutplaceringslån för företagets nybyggda fastighet Topasen 3 i Täby Park.
- Titania tilldelades markanvisning för utveckling av ca 1400 bostäder i projektet Södra Fornhöjden i Södertälje kommun.
- Titanias detaljplan för Hallunda gård i Botkyrka kommun, omfattande ca 20 hektar detaljplanerad mark för i första hand bostäder vann laga kraft.
- Titania ingick avtal om likviditetsgaranti med Lago Kapital.
- Detaljplanen "Högsätra Kärrnan" 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 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.

## VD HAR ORDET

Ännu ett år med lågt antal byggstartar av bostäder i Stockholmsregion har lagts till handlingarna. Det har nu gått tre år sedan nybyggnationen av bostäder avstannade. Svackan har gått djupare och varat längre än efter finanskrisen 2008 trots att den underliggande efterfrågan på bostäder är högre nu än den var då. Men för Titania är detta inte en signal på att vara defensiv utan på det motsatta.

Utåt sett har de affärsmässiga förutsättningarna för bostadsutveckling under året vänt till det bättre. Riksbanken inledde i maj förra året, för första gången på 8 år, en serie räntesänkningar. En allmän uppfattning var att detta skulle leda till ökad optimism på bostadsmarknaden men det har inte skett någon signifikant ökning av bostadsrättspriserna och byggandet har till och med fortsatt nedåt. Under det tredje kvartalet 2024 startade färre bostäder i riket som helhet än under något annat kvartal de senaste 24 åren. Fjärde kvartalet 2021, precis innan nedgången, startade 19 622 bostäder i Sverige. Det tredje kvartalet 2024 startade 3 955 bostäder. Ett tapp på nästan 80%.

Det är en kris, framför allt för tillväxtorter. I dessa finns egentligen både behov och köpkraft och den obalans som fanns redan innan mellan utbud och efterfrågan förvärras nu ytterligare. Man kan tycka att det är märkligt att inte marknaden själv är kapabel att producera bostäder åt de som efterfrågar och kan betala för det på de orter där bostäder behövs som det fungerar med allt annat i marknadsekonomiskt orienterade samhällen. För det stora flertalet av de myriader av varor och tjänster som produceras är marknadens aktörer bra på att själv balansera prissättning, utbud och efterfrågan mot varandra.

Men för bostäder i Sverige fungerar det inte så och svaret ligger till en stor del just i att den fria marknaden är satt ur spel av mängder av regleringar. Prissättningsmekanismen är satt ur spel av hyresregleringar. Reglerade subventioner, som till exempel investeringsbidraget, skapar felriktade incitament att bygga på orter där behov och köpkraft saknas. Tillgången på byggbar mark hämmas av regleringar och det kommunala planmonopolet. Utöver rena lagregleringar finns en mängd halvformella beslut och överenskommelser mellan tongivande aktörer på marknaden som skapar de facto-regleringar. Ditt hör till exempel att Sveriges fyra större banker år 2017 började gå enligt riktlinjen att lån till bostadsrättsföreningar inte skulle överstiga 15 000 kronor per kvadratmeter. Detta är begränsande för nyproduktion i storstäder där dels priser per kvadratmeter är högre vilket innebär att bostadsrättsföreningens lån utgör en mindre andel av totalvärdet och det faktum att bostadsrättsrättsföreningen kan ha stora intäkter från hyreslokaler i byggnaden bottenplan. Ibland kan detta lösas med att bottenplansdelen med lokaler avdelas som en egen fastighet men ibland tillåter inte detaljplanen detta. Återigen en hämmande reglering. Idag, 8 år senare, ligger hur som helst riktlinjen fortfarande kvar på samma nivå trots att summan enbart uppräknat med inflation borde vara över 19 000 kr per kvadratmeter idag.

Ovan är bara exemplifieringar av olika regleringar. Det finns många fler och Sverige är inte unikt i att bygg- och bostadssegmentet har regleringar. Det har de flesta länder. Till och med i USA med en i huvudsak fri marknadsekonomi har vissa städer hyresregleringar omfattande äldre bostadsbestånd för befintliga hyresgäster. Vad som däremot är unikt för Sverige är däremot mängden av regleringar och vad regleringarna omfattar. Sverige är ensamt i hela västvärlden med att inte ha fri prissättning på hyror för helt nyproducerade bostäder utan befintliga hyresgäster. Resten av länderna i Norden avreglerade till exempel för länge sedan sin hyresmarknad. Sverige har regleringarna kvar.

Vad har då allt detta med Titania att göra och varför skall företag ens agera på en marknad som förefaller vara i sådan obalans?

Svaret är att det är huvudskälet till att Titania agerar på den svenska marknaden. Sverige som land med sin låga korruption, starka institutioner, höga transparens, med sin innovationskraft och företagarkultur, sin utbildade befolkning och – bortsett från delar av bostadsmarknaden – fria marknadsekonomi är ett drömland att göra affärer i. Vår inställning är det går att agera inom det hårt reglerade systemet för bostäder och tjäna pengar just för att Sverige i övrigt är så bra och så affärsvänligt. Med vår 20-åriga historik av utveckling av bostäder i Sverige har vi samlat på oss kunskap och utvecklat strategier som vi ser fungerar. Att agera på den svenska marknaden kräver kunskap och erfarenhet om alla delar av systemet och hur man inom det kan optimera affären. På grund av omfattningen av regleringarna stänger systemet också ute konkurrens vilket är till gagn för Titania. Tröskeln för att ta sig in och agera på den svenska marknaden för bostadsutveckling har visat sig vara mycket hög, systemet är för svårdechiffrerat. Idag finns det bara ett fåtal aktörer med någon internationell koppling som agerar som bostadsutvecklare i Sverige.

Vad som också händer när alla dessa regleringar samverkar är att svängningarna i byggandet blir förstärkta. Sättet regleringarna skapar det här år många, men ett exempel är regleringen av hyror. Det startades ovanligt många hyresrätter i perioden innan 2022 när räntorna började stiga. Inflationen var länge närmare 0 och räntorna låga men ändå höjdes hyror med 2% – inte drivet av ökad attraktivitet eller andra marknadsfaktorer – utan just av reglerade höjningar i överenskommelse mellan parter på marknaden. Den här eran gynnade fastighetsägarna och utvecklarna. När inflationen sedan började stiga

och räntekostnaderna gick upp med start 2022 fick plötsligt fastighetsägarna och utvecklarna inte full kompensation för kostnadshöjningar inom det reglerade systemet och det fanns plötsligt inga förutsättningar alls för att få ihop kalkylerna för hyresrättsprojekt i storstadsregionerna och nybyggnationerna föll brant. I ett system med fri hyressättning hade inte fallet varit lika brant. Det hade startats färre bostäder, som i alla lågkonjunkturer, men så länge köpkraften och behovet funnits hade de ändrade förutsättningarna bara behövt leda till att de projekt som ändå startade hade ett väsentligt högre hyresantagande för den mängd potentiella framtida hyresgäster som var villiga att betala den höga hyran. I Sverige med sitt reglerade system går inte det. I stället får man vänta in att den reglerade marknaden, över flera år, stegvis höjer hyran tills den når den nivå då det går att bygga igen – och när väl den nivån har nåtts vill alla börja bygga. Går dessutom räntan ner får man en ny hausse och en ny topp. Att ha ett system byggt kring att hyran för befintliga hyresgäster inte chockhöjs så fort inflationen ökar utan att höjningen fördelas över flera år är förståeligt. Men att ha samma system för helt nyproducerade hyresrätter, utan befintliga hyresgäster, där kostnaderna tas i den nya prisnivån går inte att motivera och är det som skapar de kraftiga svängningarna.

Med detta system blir det höga toppar och extremt djupa dalar precis som vi ser nu. I våra nordiska grannländer med avreglerade marknader finns samma fluktuationer men skillnaden mellan dal och topp är inte lika höga. Att acceptera att svängningarna blir extra kraftiga i Sverige är en del av att förstå systemet. Just nu är vi djupt nere i en dal men givet demografisk tillväxt, köpkraft och det låga utbudet det är bara en tidsfråga innan vi är ur den i Stockholmsregionen.

I en cyklisk marknad lönar det sig att vara konträr och speciellt så nu när vi är på botten av en förstärkt cykel. Titania har med anledning av det gått på en ökad offensiv under hela 2024. Vi har under året ökat hyresintäkterna från 35,5 mkr till 71,2 mkr drivet av färdigställande av bostäder i början av 2024. Vi har 397 bostäder i pågående produktion. Vi har ökat aktiviteten för att erhålla markanvisningar och förvärva byggrätter. Enbart under 2024 har vi ökat byggrättsportföljen från 3320 bostäder till 5721 bostäder. Allt fortfarande bara inom Stockholmsregionen. Det är här vi tror på tillväxt och värdeökningar. Det har även gått bra resultatmässigt för Titania under 2024 men vi tror fortfarande att de stora vinsterna finns att hämta när cykeln vänder uppåt.



**Einar Janson**  
VD och grundare

2 985 357

TKR, FASTIGHETSVÄRDE  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
31 DECEMBER 2024

526

ANTAL BOSTÄDER  
31 DECEMBER 2024

71 204

TKR, HYRESINTÅKTER  
JANUARI-DECEMBER 2024

**”I EN CYKLISK MARKNAD LÖNAR DET SIG ATT VARA  
KONTRÄR OCH SPECIELLT SÅ NU NÄR VI ÄR PÅ  
BOTTEN AV EN FÖRSTÄRKT CYKEL. TITANIA HAR MED  
ANLEDNING AV DET GÅTT PÅ EN ÖKAD OFFENSIV  
UNDER HELA 2024.”**

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 kostnads-effektivt 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 förpliktigad 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 utöka 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

Hyresintäkter 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 Titanias bostäder produceras med trästommar.

### Miljöcertifiering

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

### Finansiella mål

#### Substansvärde

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

## Finansiella riskbegränsningar

### Belåningsgrad

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

### Soliditet

Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

### Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

### Utdelningspolicy

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

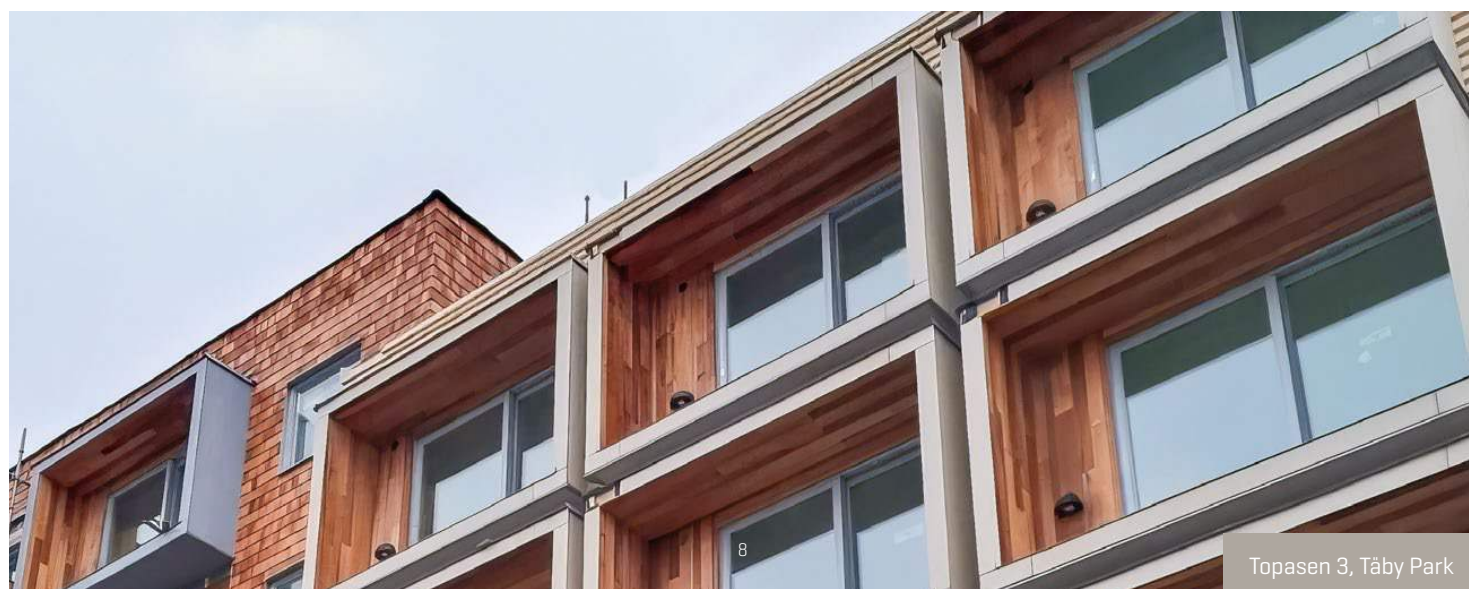
# VÅRA FASTIGHETER OCH UTVECKLINGSPROJEKT

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

## Fastigheter och utvecklingsprojekt

Fastighet/projekt	Status	Område/närliggande adress	Kommun	Beräknat färdigställande/färdigställt	Antal bostäder	BOA/LOA
Barkarby kvarter 12	Laga kraft	Barkabyfältet	Järfälla	2027	377	19 560
Bjurbäcken 11	Produktion	Rågsved	Stockholm	2025	206	9 942
Byamannen 2, "Tingseken"	Färdigställd	Tingstorget, Alby, Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Byggmästaren 2	Samråd avslutat	Ankdammsgatan 35	Solna	2029	300	14 300
Fornhöjden	Planbesked	Östertälje station	Södertälje	2032	1 400	94 792
Gottsunda	Samråd avslutat	Gottsunda	Uppsala	2028	300	17 625
Hallunda gård	Laga kraft	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2028	718	55 590
Hallängen	Samråd avslutat	Ösmo station, Nyblevågen	Nynäshamn	2029	270	9 000
Hallängen 5	Färdigställd	Ösmo station, Hallängen	Nynäshamn	1972	-	1 199
Herräng 1:24	Färdigställd	Herrängsvågen	Norrtälje	1953	27	1 472
Huddinge station	Laga kraft	Huddinge centrum	Huddinge	2028	414	18 417
Hålsans hus	Laga kraft	Högsåtra, Högsåtravågen	Lidingö	2028	-	4 950
Kristineberg	Produktion	Gävsjöskogen, Arningevågen	Vallentuna	2026	117	14 949
Masmo	Planprogram	Masmo t-bana, Varvsvågen	Huddinge	2028	312	14 040
Prästviken	Antagande upphävt (överklagad)	Norsborg, Sankt Botvids väg	Botkyrka	2029	701	48 880
Rogaland	Samråd avslutat	Husby, Hanstavågen	Stockholm	2027	200	7 800
Sambygget	Laga kraft	Mårsta station	Sigtuna	2026	91	5 460
Skyttorp	Samråd avslutat	Salems centrum, Skyttorpsvågen	Salem	2029	100	5 950
Sydvästra Stensö	Samråd avslutat	Ålta	Nacka	2029	178	7 500
Topasen 3, "Täby Boulevard"	Färdigställd	Täby park	Täby	2024	226	10 393
Vallentuna Prästgård 1:174	Färdigställd	Vallentuna centrum	Vallentuna	2023	27	1 419
Vallentuna Rickeby 1:48 m.fl.*	Produktion	Vallentuna centrum, Mörbyvågen	Vallentuna	2025	37	1 150
<b>Total</b>					<b>6 247</b>	<b>374 677</b>

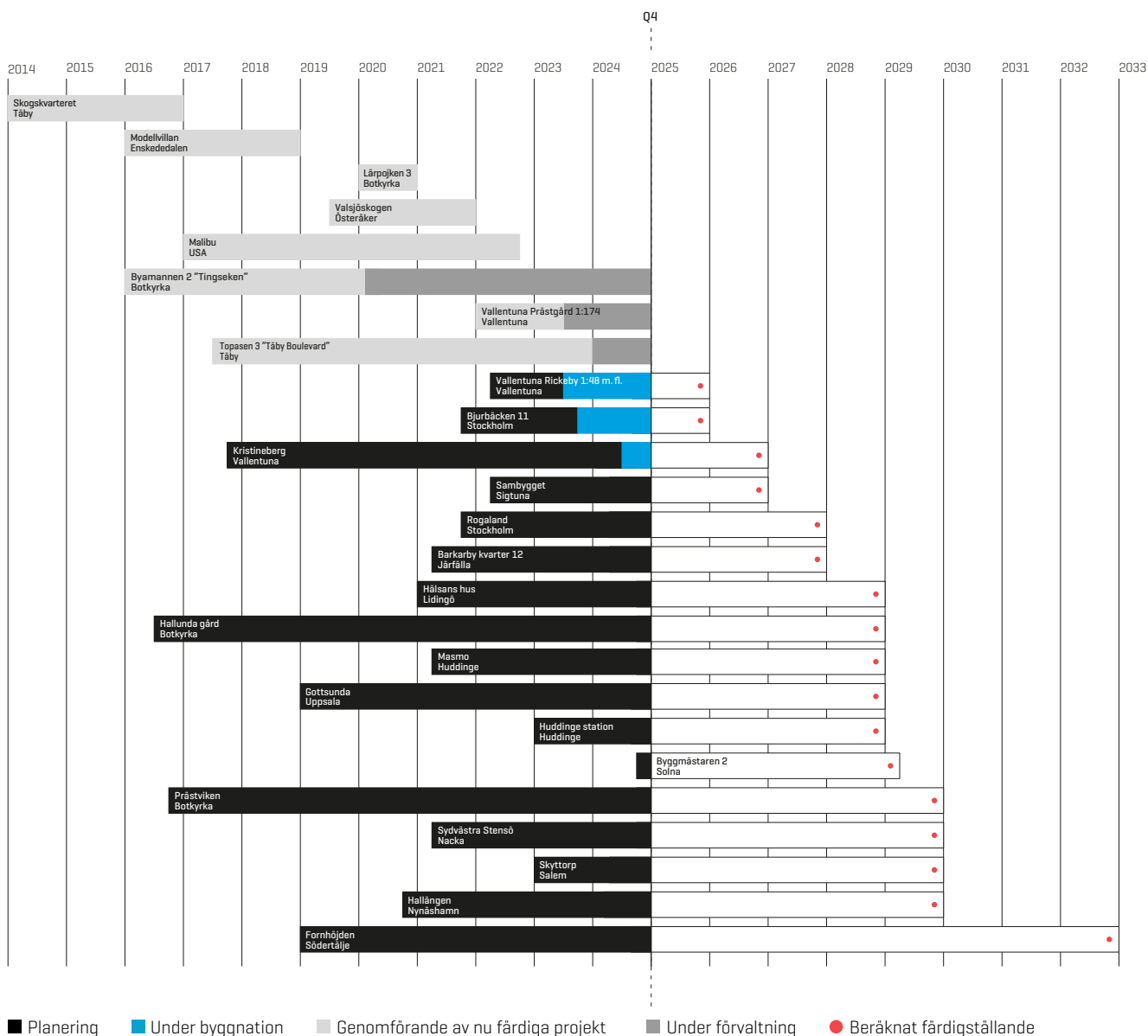
\*Fastigheten ägs 50 procent via ett JV och omfattar totalt 74 Bostäder och 2 300 BOA.



Topasen 3, Täby Park



## 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 5 700. 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 [526].

# 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 gått ned för vissa delar men att Titania trots det har en positiv effekt på raden realiserade värdeförändringar. Just nu är värderingen av förvaltningsfastigheter svårare än tidigare och vi justerar värden upp eller ned utifrån den data vi bedömer vara tillförlitlig och som ska spegla köp- och säljmarknaden.

### Kvartalet oktober–december 2024

Kvartalets nettoomsättning uppgick till 18 394 tkr [15 589] och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet.

Hysesintäkterna uppgick till 18 278 tkr [10 247]. Ökningarna är hänförliga till ett större bestånd samt högre hyror jämfört med samma kvartal föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 3 701 tkr [4 470]. Driftnettot uppgick därmed till 14 577 tkr [5 777].

Rörelseresultat före värdeförändringar var 31 326 tkr [-178 942]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 164 455 tkr [44 336] 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 våra pågående projekt i Rågsved och Vallentuna.

Färdiga förvaltningsfastigheters realiserade värdeförändring uppgick till -14 045 tkr [113 276]. Förvaltningsfastigheterna värderades externt under Q4 2024. Pågående projekt har påverkat resultatet med 220 068 tkr [134 094] i realiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är realiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid.

Finansnettot uppgick till -52 443 tkr [-31 239]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av utökad belåning. 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 108 112 tkr [34 776].

Kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -138 320 tkr [-181 828]. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -197 071 tkr [46 186]. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 352 180 tkr [62 298]. Kvartalets kassaflöde uppgick till 16 790 tkr [-73 344]. Kassaflödet bestod av nyupptagna lån som i huvudsak använts till att finansiera fastighetsutvecklingsprojekt.

### Helåret 2024

Periodens nettoomsättning uppgick till 73 509 tkr [64 477] och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet.

Jämförelsesiffran inkluderar intäkter från uthyrning av byggnadsinventarier.

Hysesintäkterna uppgick till 71 204 tkr [35 527] och uppvisar ökning vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd. Ökningarna är hänförliga till ett större bestånd samt högre hyror jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 15 149 tkr [9 176]. Driftnettot uppgick därmed till 56 055 tkr [26 351]. Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av fler uthyrningsbara bostäder under året med högre hyresintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar var 76 550 tkr [-196 994]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 472 798 tkr [276 676] 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 våra pågående projekt i Rågsved och Vallentuna.

Färdiga förvaltningsfastigheters realiserade värdeförändring uppgick till 22 174 tkr [113 276]. Förvaltningsfastigheterna värdera-



des externt under Q4 2024. Pågående projekt har påverkat resultatet med 556 429 tkr [164 390] i orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid. Periodens värdeuppgång är driven av flertal nya projekt samt ökning i värde på befintliga förvaltningsfastigheter.

Finansnettot uppgick till -152 896 tkr [-95 815]. Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av utökad belåning. Titania har rörliga räntor men ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har delvis begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

Periodens resultat uppgick till 349 907 tkr [-29 677]. De största avvikelserna jämfört med jämförelseperiodens resultat består av orealiserade värdeförändringar och högre räntor.

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 028 tkr [-354 832]. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -469 445 tkr [-287 240]. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 533 821 tkr [428 907]. Periodens kassaflöde uppgick till 68 404 tkr [-213 165]. Kassaflödet bestod av refinansiering av obligationslån samt nyupptagna lån som i huvudsak använts till att finansiera fastighetsutvecklingsprojekt.

## Kommentar till moderbolagets resultaträkning

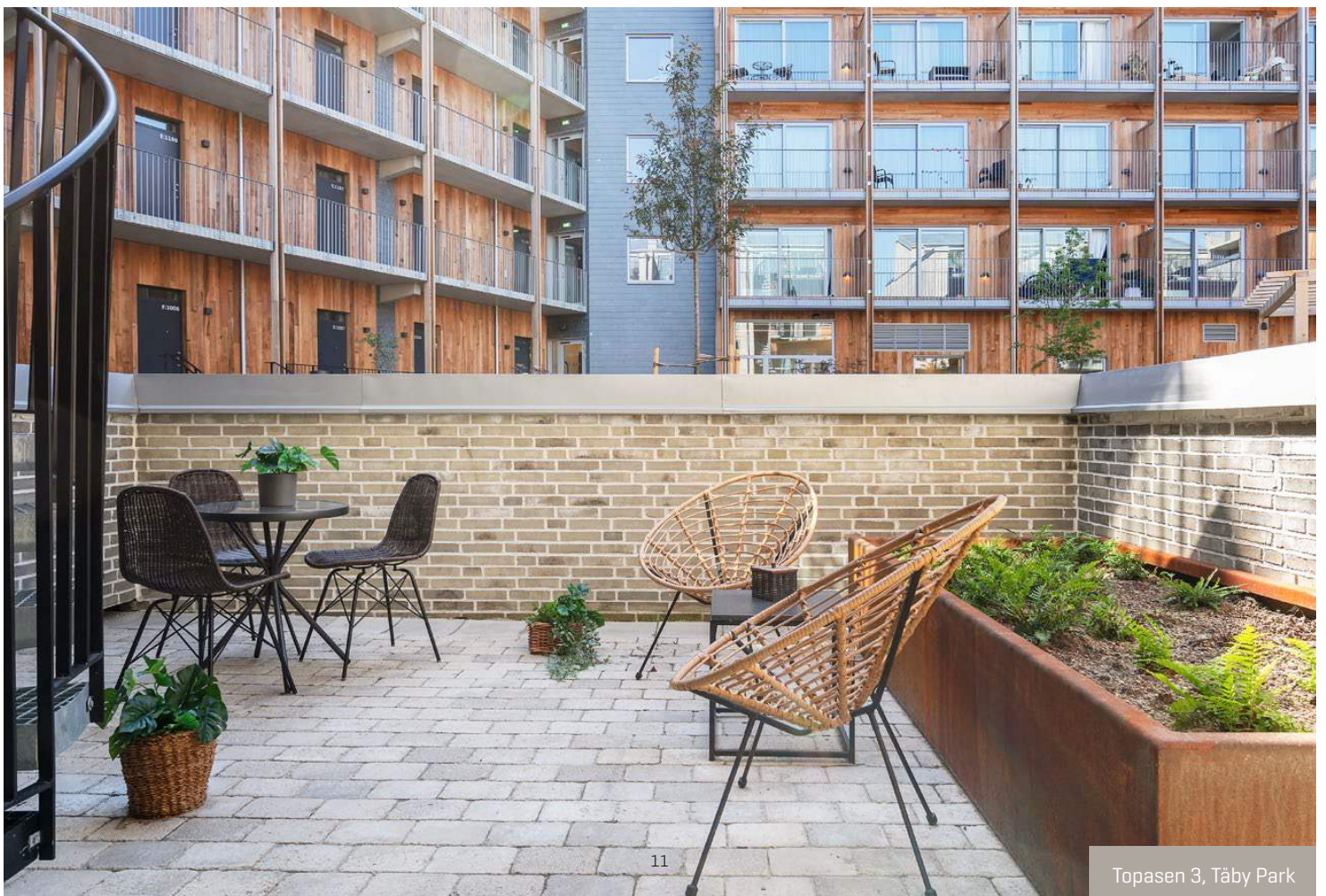
Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag.

### Kvartalet oktober–december 2024

Kvartalets resultat för moderbolaget uppgick till 35 599 tkr [-228 072].

### Helåret 2024

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -11 408 tkr [-271 163]. De största avvikelserna jämfört med jämförelseperiodens resultat består återläggning av nedskrivningar av andelar i dotterföretag.



# FINANSIERING

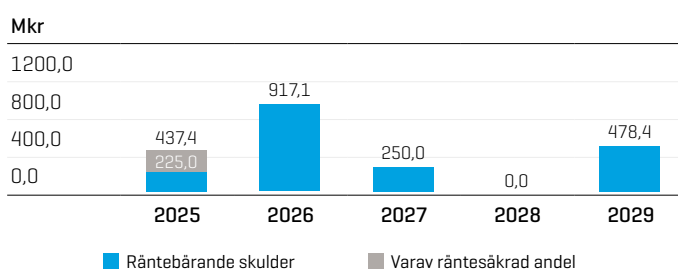
## Förfalloår

Kapitalbindning, mkr	Förfalloår					Total	Andel, %	Räntetak, mkr	Räntetak, %	Räntesäkrad andel av skuld, %	Ränta, %
	2025	2026	2027	2028	2029						
Fastighetslån	383,7	-	-	-	-	383,7	18	225,0	5	11	Stibor 3M+1,7
Lån	53,4	-	-	-	-	53,4	3	-	-	-	6,8
Fastighetslån	0,4	58,7	-	-	-	59,1	3	-	-	-	6,8-8,8
Fastighetslån	-	-	-	-	478,4	478,4	23	-	-	-	5-årig swapränta + 3,35
Byggnadskreditiv	-	333,4	-	-	-	333,4	16	-	-	-	10,0
Obligation	-	525,0	-	-	-	525,0	25	-	-	-	Stibor 3M+8,5
Obligation	-	-	250,0	-	-	250,0	12	-	-	-	Stibor 3M+7,8
<b>Total</b>	<b>437,4</b>	<b>917,1</b>	<b>250,0</b>	<b>-</b>	<b>478,4</b>	<b>2 082,9</b>	<b>100</b>	<b>225,0</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	

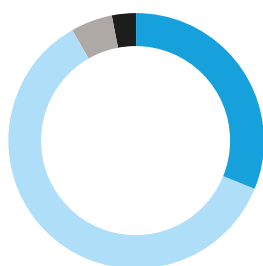
Obligationerna nettoredo visas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationernas löptid fram till december 2026 respektive november 2027. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

## Lånens förfallostruktur

Kapitalförsörjning	Mkr	Andel %
Eget Kapital	1 070,1	31
Räntebärande skulder	2 052,9	60
Uppskjuten skatteskuld	164,9	5
Övriga skulder	109,7	3
<b>Total balansomslutning</b>	<b>3 397,6</b>	<b>100</b>

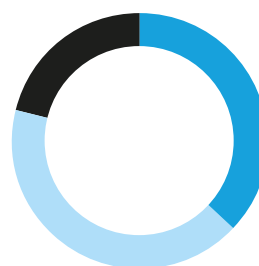


## Kapitalförsörjning



	Mkr	%
■ Eget kapital	1 076,2	31
■ Räntebärande skulder	2 052,9	60
■ Uppskjuten skatteskuld	166,4	5
■ Övriga skulder	109,7	3

## Kapitalbindning



	Mkr	%
■ Obligation	775,0	37
■ Lång räntebärande skuld	870,6	41
■ Kort räntebärande skuld	437,3	21



31,5%

SOLIDITET  
31 DECEMBER 2024

57,2%

BELÅNINGSGRAD  
31 DECEMBER 2024

3 397 574

TKR, BALANSOMSLUTNING  
31 DECEMBER 2024



# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## Omvärldsfaktorer

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Risk i pågående projekt

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

### Risk i färdiga projekt

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

### Marknadsrisk

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

### Finansiell risk

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

Samtliga risker och osäkerhetsfaktorer gäller för moderbolaget såväl som för koncernen och är utförligt beskrivna i Titanias årsredovisning 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 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>3 400 000</b>	<b>3 400 000</b>			



# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	Oktober–december		Helår	
		2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	2	18 394	15 589	73 509	64 477
Övriga rörelseintäkter		472	2 922	1 948	4 662
		<b>18 866</b>	<b>18 511</b>	<b>75 457</b>	<b>69 139</b>
Aktiverat arbete för egen räkning		164 455	44 336	472 798	276 676
Entreprenadkostnader	3	-135 885	-200 635	-407 015	-427 722
Fastighetskostnader		-3 701	-4 470	-15 149	-9 176
Övriga externa kostnader		-8 168	-26 127	-27 811	-63 212
Personalkostnader		-2 665	-8 327	-14 702	-32 349
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 578	-2 231	-7 029	-10 351
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>		<b>31 326</b>	<b>-178 942</b>	<b>76 550</b>	<b>-196 994</b>
Resultat från joint venture		15 593	-	15 593	-
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	-	-	-17 514	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	206 024	247 370	578 603	277 666
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>		<b>252 943</b>	<b>68 428</b>	<b>653 232</b>	<b>80 671</b>
Finansiella intäkter		120	1 005	16 464	4 983
Finansiella kostnader		-52 563	-32 244	-169 360	-100 798
<b>Finansnetto</b>		<b>-52 443</b>	<b>-31 239</b>	<b>-152 896</b>	<b>-95 815</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>200 499</b>	<b>37 189</b>	<b>500 336</b>	<b>-15 144</b>
Aktuell skatt		-	-	-19	16
Uppskjuten skatt		-92 388	-2 413	-150 410	-14 549
<b>Periodens resultat</b>		<b>108 112</b>	<b>34 776</b>	<b>349 907</b>	<b>-29 677</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare		108 112	34 776	349 907	-29 677
Resultat per aktie före utspädning, kr		1,51	0,49	4,89	-0,42
Resultat per aktie efter utspädning, kr		1,44	0,49	4,67	-0,42
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning		71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning		74 900 000	71 500 000	74 900 000	71 500 000

# RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Oktober–december		Helår	
	2024	2023	2024	2023
Periodens resultat	108 112	34 776	349 907	-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>	-	-	-16 039	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>108 112</b>	<b>34 776</b>	<b>333 868</b>	<b>-29 677</b>
*Posten innehåller en engångsjustering avseende tidigare avyttrade verksamhet i utländsk valuta.				
<b>Summa totalresultat för perioden hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	108 112	34 776	333 868	-29 677

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	31 dec	
		2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		13 296	14 019
Förvaltningsfastigheter	4	2 985 357	1 974 050
Inventarier		397	1 456
Nyttjanderättstillgångar		6 946	8 486
Andelar i joint venture		25 557	-
Övriga långfristiga fordringar		36 651	43 186
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 068 203</b>	<b>2 041 196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	5	194 837	46 384
Råvaror och förnödenheter		-	289
Kundfordringar		2 448	2 565
Fordringar på joint venture		7 217	-
Övriga fordringar	6	11 297	207 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 117	15 104
Likvida medel		110 453	42 048
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>329 370</b>	<b>313 614</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 397 574</b>	<b>2 354 810</b>



# KONCERNENS BALANSRÄKNING (FORTS.)

Tkr	Not	31 dec	
		2024	2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		715	715
Reserver		-	16 039
Övrigt tillskjutet kapital		425 053	425 053
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		644 366	294 459
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 070 134</b>	<b>736 266</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	7	1 615 444	568 315
Leasingskulder		368	6 631
Uppskjuten skatteskuld		164 852	14 442
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 780 665</b>	<b>589 388</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	7	437 443	935 568
Leasingskulder		6 347	1 945
Leverantörsskulder		27 515	30 900
Aktuell skatteskuld		5 507	14 837
Övriga kortfristiga skulder		42 480	1 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 483	44 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>546 775</b>	<b>1 029 156</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 327 440</b>	<b>1 618 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 397 574</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	-	-	-	-29 677	-29 677
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	2 916	-	2 916
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	-	-	<b>2 916</b>	<b>-29 677</b>	<b>-26 761</b>
Utgående balans per 31 december 2023	715	16 039	425 053	294 459	736 266

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	-	-	-	349 907	349 907
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden	-	-16 039	-	-	-16 039
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	-	<b>-16 039</b>	-	<b>349 907</b>	<b>333 867</b>
Utgående balans per 31 december 2024	715	-	425 053	644 366	1 070 134

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Oktober–december		Helår	
	2024	2023	2024	2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	200 499	37 189	500 336	-15 144
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
- Avskrivningar	1 578	2 231	7 029	10 351
- Avsättningar	-	-2 407	-	31
- Försäljning dotterbolag	-	-	18 151	-9 909
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-206 024	-247 370	-578 603	-277 666
- Återläggning bokförda finansiella kostnader	52 563	32 244	169 360	100 798
- Betalda räntor	-40 865	-33 293	-146 438	-100 798
- Återläggning bokförda finansiella intäkter	-120	-1 005	-16 464	-4 983
- Erhållna räntor	120	1 005	425	4 983
- Resultat från joint venture	-15 593	-	-15 593	-
- Betald inkomstskatt	-	-	-19	-
	<b>-7 842</b>	<b>-211 406</b>	<b>-61 817</b>	<b>-292 336</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>				
Ökning/minskning av projektfastigheter	-92 811	3 015	-139 793	-110 685
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-5 009	9 671	207 603	1 930
Ökning/minskning av rörelseskulder	-32 658	16 891	-1 964	46 260
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-130 478</b>	<b>29 578</b>	<b>65 846</b>	<b>-62 495</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-138 320</b>	<b>-181 828</b>	<b>4 028</b>	<b>-354 832</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-197 071	22 291	-498 536	-305 022
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-	-	-13 288
Förändring fordran joint venture	-	-	6 000	-
Minskning långfristiga finansiella placeringar	-	23 895	-	29 045
Försäljning av förvaltningsfastighet	-	-	23 091	-
Netto likviditetspåverkan försäljning av andelar i dotterföretag	-	-	-	2 026
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-197 071</b>	<b>46 186</b>	<b>-469 445</b>	<b>-287 240</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	360 857	77 878	1 104 435	452 944
Amortering av skuld	-7 269	-3 215	-565 047	-11 652
Amortering av leasingskuld	-1 408	-12 366	-5 567	-15 301
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	-	2 916
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>352 180</b>	<b>62 298</b>	<b>533 821</b>	<b>428 907</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>16 790</b>	<b>-73 344</b>	<b>68 404</b>	<b>-213 165</b>
Likvida medel vid periodens början	93 663	115 392	42 048	255 212
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>110 453</b>	<b>42 048</b>	<b>110 453</b>	<b>42 048</b>



# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Oktober–december		Helår	
	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	3 502	-	3 502	430
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-3 586	-204	-7 140	-4 415
Personalkostnader	-1 870	-475	-4 192	-3 912
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 954</b>	<b>-679</b>	<b>-7 830</b>	<b>-7 897</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	76 501	-214 708	75 719	-214 721
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	1 219	1	3 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40 197	-13 904	-80 545	-52 142
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>36 304</b>	<b>-227 393</b>	<b>-4 825</b>	<b>-263 266</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>34 351</b>	<b>-228 072</b>	<b>-12 656</b>	<b>-271 163</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>1 248</b>	<b>-</b>	<b>1 248</b>	<b>-</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>35 599</b>	<b>-228 072</b>	<b>-11 408</b>	<b>-271 163</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	31 dec	
		2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		262 529	111 388
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>262 529</b>	<b>111 388</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		888 835	422 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		313	11 511
Övriga fordringar	6	63	202 923
Kassa och bank		58 550	10 781
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>947 761</b>	<b>647 340</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 210 290</b>	<b>758 728</b>

Tkr	Not	31 dec	
		2024	2023
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		715	715
<b>Summa eget kapital</b>		<b>715</b>	<b>715</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-242 423	28 740
Överkursfond		424 990	424 990
Årets resultat		-11 408	-271 163
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>171 159</b>	<b>182 567</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>171 874</b>	<b>183 282</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	7	750 487	509 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>750 487</b>	<b>509 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	7	-	63 737
Leverantörsskulder		941	377
Skulder till koncernföretag		281 461	-
Skatteskulder		-	267
Övriga skulder		456	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 071	1 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>287 929</b>	<b>66 196</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 038 416</b>	<b>575 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 210 290</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 2024-12-31.

### 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	Oktober–december		Helår	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	18 278	10 247	71 204	35 527
Uthyrning byggnadsmaterial	-	3 182	-	15 665
Övrigt	116	2 160	2 305	13 285
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>18 394</b>	<b>15 589</b>	<b>73 509</b>	<b>64 477</b>

För uppdelning av intäkter mot segment, se not 9.



## Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

Fördelning entreprenadkostnader	Oktober–december		Helår	
	2024	2023	2024	2023
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	127 668	191 519	389 458	401 165
Entreprenadkostnader projektfastigheter	8 217	9 116	17 557	26 557
<b>Summa entreprenadkostnader</b>	<b>135 885</b>	<b>200 635</b>	<b>407 015</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 dec	
	2024	2023
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>1 974 050</b>	<b>1 212 416</b>
Inköp	528 538	313 859
Försäljning	-63 708	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	578 603	277 666
Omklassificeringar	-32 125	170 109
<b>Utgående balans</b>	<b>2 985 357</b>	<b>1 974 050</b>

	31 dec	
	2024	2023
<b>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Realiserade värdeförändringar	-17 514	-
Orealiserade värdeförändringar	578 603	277 666
<b>Summa</b>	<b>561 088</b>	<b>277 666</b>

## Not 5 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	31 dec	
	2024	2023
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>46 384</b>	<b>106 096</b>
Inköp	116 328	110 397
Försäljning	-	-
Omklassificeringar	32 125	-170 109
<b>Utgående balans</b>	<b>194 837</b>	<b>46 384</b>

## Not 6 – Övriga fordringar

Posten övriga fordringar bestod per 2023-12-31 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 dec	
	2024	2023
<b>Långfristig</b>		
Obligation	750 487	509 250
Skuld kreditinstitut	864 957	59 065
<b>Summa</b>	<b>1 615 444</b>	<b>568 315</b>
<b>Kortfristig</b>		
Obligation	-	63 737
Skuld kreditinstitut	384 071	871 831
Övriga räntebärande skulder	53 373	-
<b>Summa</b>	<b>437 443</b>	<b>935 568</b>

Kortfristig skuld är beräknat som den del av lån som förfaller till betalning inom 1 år. Obligationerna om 525 respektive 250 mkr nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationens löptid. Obligationerna är upptagna 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 – 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

Tkr	Oktober–december 2024			Helår 2024		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	18 278	116	<b>18 394</b>	71 204	2 305	<b>73 509</b>
Övriga rörelseintäkter	244	228	<b>472</b>	531	1 417	<b>1 948</b>
<b>Summa</b>	<b>18 522</b>	<b>345</b>	<b>18 866</b>	<b>71 735</b>	<b>3 722</b>	<b>75 457</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	-	164 455	<b>164 455</b>	-	472 798	<b>472 798</b>
Entreprenadkostnader	-	-135 885	<b>-135 885</b>	-	-407 015	<b>-407 015</b>
Fastighetskostnader	-3 701	-	<b>-3 701</b>	-15 149	-	<b>-15 149</b>
Övriga externa kostnader	-1 252	-6 915	<b>-8 168</b>	-3 226	-24 584	<b>-27 811</b>
Personalkostnader	-	-2 665	<b>-2 665</b>	-	-14 702	<b>-14 702</b>
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-1 578	<b>-1 578</b>	-	-7 029	<b>-7 029</b>
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>13 569</b>	<b>17 757</b>	<b>31 326</b>	<b>53 360</b>	<b>23 190</b>	<b>76 550</b>
Resultat från joint venture	-	15 593	<b>15 593</b>	-	15 593	<b>15 593</b>
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-17 514	<b>-17 514</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-14 045	220 068	<b>206 024</b>	22 174	556 429	<b>578 603</b>
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>	<b>-476</b>	<b>253 418</b>	<b>252 943</b>	<b>75 534</b>	<b>577 698</b>	<b>653 232</b>
Finansiella intäkter	-2	122	<b>120</b>	257	16 207	<b>16 464</b>
Finansiella kostnader	-13 244	-39 319	<b>-52 563</b>	-57 367	-111 992	<b>-169 360</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-13 246</b>	<b>-39 197</b>	<b>-52 443</b>	<b>-57 110</b>	<b>-95 785</b>	<b>-152 896</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-13 722</b>	<b>214 222</b>	<b>200 499</b>	<b>18 423</b>	<b>481 912</b>	<b>500 336</b>



Tkr	Oktober–december 2023			Helår 2023		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	10 247	5 342	15 589	35 527	28 950	64 477
Övriga rörelseintäkter	15	2 907	2 922	750	3 912	4 662
<b>Summa</b>	<b>10 262</b>	<b>8 249</b>	<b>18 511</b>	<b>36 277</b>	<b>32 862</b>	<b>69 139</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	-	44 336	44 336	-	276 676	276 676
Entreprenadkostnader	-	-200 635	-200 635	-	-427 722	-427 722
Fastighetskostnader	-4 470	-	-4 470	-9 176	-	-9 176
Övriga externa kostnader	-462	-25 665	-26 127	-700	-62 512	-63 212
Personalkostnader	-	-8 327	-8 327	-	-32 349	-32 349
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-2 231	-2 231	-	-10 351	-10 351
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>5 330</b>	<b>-184 272</b>	<b>-178 942</b>	<b>26 401</b>	<b>-223 395</b>	<b>-196 994</b>
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Örealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	113 276	134 094	247 370	113 276	164 390	277 666
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>	<b>118 606</b>	<b>-50 178</b>	<b>68 428</b>	<b>139 677</b>	<b>-59 006</b>	<b>80 671</b>
Finansiella intäkter	5	1 001	1 005	20	4 963	4 983
Finansiella kostnader	-18 341	-13 904	-32 244	-44 452	-56 346	-100 798
<b>Finansnetto</b>	<b>-18 336</b>	<b>-12 903</b>	<b>-31 239</b>	<b>-44 432</b>	<b>-51 383</b>	<b>-95 815</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>100 270</b>	<b>-63 081</b>	<b>37 189</b>	<b>95 244</b>	<b>-110 388</b>	<b>-15 144</b>

## BALANSRÄKNING

Tkr	31 dec 2024			31 dec 2023		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
<b>TILLGÅNGAR</b>						
Summa anläggningstillgångar	1 595 000	1 473 203	3 068 203	1 518 000	523 196	2 041 196
Summa omsättningstillgångar	8 949	320 421	329 370	101 612	212 001	313 614
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 603 949</b>	<b>1 793 625</b>	<b>3 397 574</b>	<b>1 619 612</b>	<b>735 198</b>	<b>2 354 810</b>
<b>SKULDER</b>						
Summa långfristiga skulder	629 123	1 151 542	1 780 665	59 065	530 324	589 388
Summa kortfristiga skulder	374 480	172 295	546 775	871 831	157 325	1 029 156
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>1 003 603</b>	<b>1 323 837</b>	<b>2 327 440</b>	<b>930 895</b>	<b>687 648</b>	<b>1 618 544</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 20 februari 2025

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 20 februari 2025 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

Årsredovisning januari-december 2024	10 april 2025
Delårsrapport januari-mars 2025	15 maj 2025
Årsstämma 2025	28 maj 2025
Delårsrapport januari-juni 2025	13 augusti 2025
Delårsrapport januari-september 2025	13 november 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 bokslutskommuniké 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.

	Oktober–december		Helår	
	2024	2023	2024	2023
<b>Resultat per aktie före utspädning*, kr</b>	<b>1,51</b>	<b>0,49</b>	<b>4,89</b>	<b>-0,42</b>
Årets resultat efter skatt	108 111 782	34 776 379	349 906 582	-29 676 978
Antal aktier före utspädning	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Antal stamaktier**	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000

\* Mått definieras i IFRS

\*\* I december 2021 börsnoterades bolaget och ökade antalet aktier till 71 500 000.

<b>Resultat per aktie efter utspädning*, kr</b>	<b>1,44</b>	<b>0,49</b>	<b>4,67</b>	<b>-0,42</b>
Årets resultat efter skatt	108 111 782	34 776 379	349 906 582	-29 676 978
Antal aktier efter utspädning	74 900 000	71 500 000	74 900 000	71 500 000
Antal stamaktier**	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Optioner där lösenkurs understiger genomsnittlig marknadskurs	3 400 000	-	3 400 000	-

\* Mått definieras i IFRS

\*\* I december 2021 börsnoterades bolaget och ökade antalet aktier till 71 500 000. Under 2023 tecknade Titanias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 3 400 000 stycken. Se Övriga upplysningar för detaljer.

<b>Driftnetto, tkr</b>	<b>14 577</b>	<b>5 777</b>	<b>56 055</b>	<b>26 351</b>
Hysesintäkter	18 278	10 247	71 204	35 527
Driftkostnader	-3 701	-4 470	-15 149	-9 176

<b>Avkastning på eget kapital*, %</b>	<b>16,2</b>	<b>-23,5</b>	<b>16,2</b>	<b>-23,5</b>
Resultat, rullande 12 månader	159 978	-170 834	159 978	-170 834
Genomsnittligt eget kapital	987 029	726 010	987 029	726 010

\* Beräkningen har korrigerats jämfört med tidigare rapporter varför tidigare perioders beräkning har korrigerats.

<b>Soliditet, %</b>	<b>31,5</b>	<b>31,3</b>	<b>31,5</b>	<b>31,3</b>
Eget kapital	1 070 134	736 266	1 070 134	736 266
Balansomslutning	3 397 574	2 354 810	3 397 574	2 354 810

<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>57,2</b>	<b>62,1</b>	<b>57,2</b>	<b>62,1</b>
Räntebärande skulder	2 052 888	1 503 882	2 052 888	1 503 882
Likviditet	110 453	42 048	110 453	42 048
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	1 942 434	1 461 835	1 942 434	1 461 835
Balansomslutning	3 397 574	2 354 810	3 397 574	2 354 810

<b>Räntetäckningsgrad*, ggr</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>	<b>neg</b>
Rörelseresultat före värdeförändringar	31 326	-178 942	76 550	-196 994
Finansnetto	-52 443	-31 239	-152 896	-95 815

\* Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp

<b>Substansvärde per stamaktie, kr</b>	<b>17,27</b>	<b>10,50</b>	<b>17,27</b>	<b>10,50</b>
Tillgångar	3 397 573 822	2 354 809 896	3 397 573 822	2 354 809 896
Skulder	2 327 439 911	1 618 543 567	2 327 439 911	1 618 543 567
Uppskjuten skatteskuld	164 851 860	14 441 937	164 851 860	14 441 937
Antal aktier:	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	1 234 985 771	750 708 266	1 234 985 771	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 leasingkulder 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 företagens 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.





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