

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-JUNI

2025

 **TITANIA**



DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2025

"Genom att ta kalkylerad risk och tidigt köpa mark till låg kostnad i områden som vi bedömer har god potential att genomgå en socioekonomisk positiv utveckling, ligger Titania i framkant som bostadsutvecklare i Mälardalen. Vi går in tidigt i utvalda områden och siktar offensivt på att producera lägenheter vars standard och därmed även hyresnivåer är väsentligt högre än annan nyproduktion i projektens område."

Einar Janson, VD och grundare

Kvartalet april–juni 2025

- Nettomsättningen uppgick till 23 529 tkr [18 950]
- Hyresintäkterna var 21 152 tkr [18 050]
- Driftnettot blev 18 561 tkr [16 968]
- Orealiserade värdeförändringar summerade till 28 942 tkr [48 688]
- Resultat före skatt uppgick till 13 407 tkr [34 490]
- Periodens resultat uppgick till 28 292 tkr [21 088]
- Resultat per aktie före utspädning var 0,40 kr [0,29]
- Resultat per aktie efter utspädning var 0,38 kr [0,29]

* Jämförelsesiffran har omräknats.

Perioden januari–juni 2025

- Nettomsättningen uppgick till 42 926 tkr [36 661]
- Hyresintäkterna var 40 549 tkr [34 707]
- Driftnettot blev 33 701 tkr [28 490]
- Orealiserade värdeförändringar summerade till 331 199 tkr [92 953]
- Resultat före skatt uppgick till 300 385 tkr [58 554] *
- Periodens resultat uppgick till 254 181 tkr [33 128] *
- Resultat per aktie före utspädning* var 3,55 kr [0,46] *
- Resultat per aktie efter utspädning* var 3,39 kr [0,46] *
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 732 [526]

Nyckeltal	April–juni		Januari–juni		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Nettomsättning, tkr	23 529	18 950	42 926	36 661	73 509
Driftnetto, tkr	18 561	16 968	33 701	28 490	56 055
Resultat före skatt *, tkr	13 407	34 490	300 385	58 554	500 336
Resultat per aktie före utspädning *, kr	0,40	0,29	3,55	0,46	4,89
Resultat per aktie efter utspädning *, kr	0,38	0,29	3,39	0,46	4,67
Balansomslutning, tkr	4 131 036	2 481 833	4 131 036	2 481 833	3 397 574
Avkastning på eget kapital**, %	52,8	9,8	52,8	9,8	41,1
Soliditet, %	32,1	30,4	32,1	30,4	31,5
Belåningsgrad, %	56,1	61,4	56,1	61,4	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	21,43	11,09	21,43	11,09	17,27

* Jämförelsesiffran har omräknats.

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

Omslagsbild

Den nu färdigställda fastigheten Bjurbäcken 11, Rågsved, består av lokaler, 206 bostäder 70 garageplatser. Projektet är en del i Stockholm stads områdesplanering för hela Hagsåtra och Rågsved.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

JANUARI–JUNI 2025

Efter periodens utgång

- Titania byggstartade 414 nya bostäder intill Huddinge station och centrum. Projektet kommer att certifieras enligt relevanta miljöklassificeringar samt innehålla energieffektiva och klimatsmarta lösningar.

Andra kvartalet

- En viss ändring i koncernstrukturen genomfördes i samband med refinansiering. I samband med detta erhöles teknisk waiver från agenten för bolagets utestående seniora säkerställda hållbara obligationer för att säkerställa Titanias uppfyllande av formaliavillkor enligt obligationslån.
- Titania emitterade ytterligare seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 175 000 000 kronor.
- Titania byggstartade projektet för Hallunda Gårdspark, omfattande totalt 84 612 kvm BTA, varav merparten utgörs av bostäder i form av flerbostadshus, radhus, stadsradhus och villor.
- Titanias detaljplan för utveckling av cirka 300 bostäder i Gottsunda i södra Uppsala gick ut på granskning.
- Titania tecknade markanvisningsavtal med Solna stad för en del av fastigheten Skytteholm 2:4, vilket innebär att bolaget nu kontrollerar hela det aktuella planområdet "Kvarteret Byggmästaren m.fl."
- Titania tecknade ett 10-årigt hyresavtal med träningskedjan Scandinavian Training Center, STC, [Svenska N'ergy AB] för etablering av ett nytt gym i projektet Bjurbäcken 11 i Rågsved, Stockholms kommun.

Första kvartalet

- 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.



Bjurbäcken 11, Rågsved

VD HAR ORDET

Aktiviteten har varit hög i Titania under de gångna månaderna. Vi har initierat byggande av två stora projekt, Hallunda gård och Huddinge station, samt utökat byggrätten runt projektet Byggmästaren i Solna så att Titania nu kontrollerar hela detaljplaneområdet. Baserat på den senaste tidens utveckling på hyres- och transaktionsmarknaden har vi stärkts i vår tro på att tiden är rätt för expansion och högre risktagande för en möjlig stor uppsida under kommande år.

Många områden nära spårbunden trafik i Stockholm har successivt gått från att ha låg socioekonomisk status till att vara attraktiva även för medelklassen de senaste decennierna. Så sent som i början av 2000-talet var andelen låginkomsttagare hög i områden som till exempel Aspudden och Midsommarkransen söder om Stockholm. Två områden som idag betraktas som attraktiva även för hushåll med högre inkomster, vilket avspeglas i kraftigt ökade värden på bostadsrätter det senaste decenniet. Inflödet av befolkning med högre inkomst har möjliggjort ökat utbud av restauranger och service. Denna omvandlingsprocess benämns ofta som gentrifiering och är inte helt okontroversiell eftersom de positiva ekonomiska följderna för området kan få negativa sociala effekter: I länder med andra typer av bostadsförsörjningssystem kan gentrifiering leda till att befintliga invånare med lägre inkomster tvingas flytta på grund av stigande levnadskostnader. I Sverige dämpas dock denna effekt av bland annat bostadsbidrag och reglerad hyra i det äldre beståndet, samtidigt som de positiva nettoeffekterna av områdets omvandling kommer såväl inflyttade som befintliga invånare till godo.

Genom att ta kalkylerad risk och tidigt köpa mark till låg kostnad i områden som vi bedömer har god potential att genomgå en socioekonomisk positiv utveckling, ligger Titania i framkant som bostadsutvecklare i Mälardalen. Vi går in tidigt i utvalda områden och siktar offensivt på att producera lägenheter vars standard och därmed även hyresnivåer är väsentligt högre än annan nyproduktion i projektens område. Därmed skapar Titania en attraktiv färdig produkt som inte funnits i området tidigare. Att betalningsviljan finns visas genom det höga antalet kontrakterade uthyrningar.

I slutet av det andra kvartalet färdigställdes Titanias projekt Bjurbäcken i Rågsved. Fastigheten består av 206 hyresbostäder, garage och kommersiella lokaler och ligger 300 meter från Rågsveds centrum med tunnelbanestation. Med tunnelbanan tar det 22 minuter att ta sig in till T-centralen i Stockholms centrum. På många sätt är Bjurbäcken ett typiskt projekt för Titania och utfallet för betalningsvilja hos hyresgäster är därför intressant för andra projekt som tenderar att ligga i ytterförorter vid spårbunden trafik. Rågsveds tunnelbanestation ligger näst längst ut på en av tunnelbanenätets gröna linjer. Generellt har de gröna linjerna i tunnelbanesystemet genomgått en gentrifieringsprocess under de gångna decennierna, prisökningen på bostadsrätter har varit stor runt många av tunnelbanestationerna, men processen hade ännu inte hunnit till Rågsved då Titania gick in i projektet. Rågsved

klassas fortfarande som utsatt område och i Högdalen, bara en tunnelbanestation närmare T-centralen, ligger priserna på bostadsrätter i snitt över 25 procent högre.

Givet detta utgick investeringskalkylen inför risktagandet utifrån ett antagande om hyresintäkter med normhyra på ungefär 3 000 kronor per kvadratmeter och år – en nivå som det länge ansågs endast finnas betalningsvilja för i innerstaden eller de absolut mest attraktiva närförorterna. Vi bedömde att det fanns en stor möjlighet i en stor outnyttjad potential som inte avspeglades i de vid tidpunkten gällande hyresnivåer som satts för nyproduktion på orter som Rågsved. Kanske hade man tidigare bara inte byggt i den standard som motiverade en högre betalningsvilja (gå gärna in och titta på bilder på projektet på hemsidan) och kanske har gentrifieringsprocessen nått även Rågsved. Vi var spända inför hur hyresnivåerna för projektet i Rågsved skulle tas emot när vi lade ut lägenheterna för uthyrning. Nu kan vi konstatera att vår prognos var rätt och utfallet av uthyrningen var mycket bra. Sommarens uthyrning av lägenheter har gått oväntat snabbt och vi tecknar för närvarande 10 nya hyreskontrakt varje vecka och räknar med att samtliga lägenheter är uthyrda inom 3 månader från färdigställande. Förutom bostäderna har Titania även tecknat ett tioårigt avtal med gymkedjan STC för en lokal i bottenplanet, också där med hyresnivå på 3 000 kronor per kvadratmeter och år med indexering

Baserat på hur bra uthyrningen har gått i Rågsved och även den goda efterfrågan på hyreslägenheter i våra andra projekt känner vi att tiden är inne för att starta nya projekt i liknande lägen. Applicerar vi hyran vi får i Rågsved på de andra projekten vi startat under det gångna kvartalet så landar vi på en direktavkastning på över 7 procent före finansiella kostnader. Även med ett pessimistiskt antagande om Stibor 90 på i snitt 3 procent över de kommande tre åren så hamnar vi på en direktavkastning efter finansiella kostnader på en bra bit över 6 procent. Hyresnivåerna för detta är också i dagens nivåer. Projektet vi startar nu har en färdigställandetid på tre år och all eventuell hyresuppgång tills projektet är klara tre år senare är bara en bonus i kalkylen eftersom vi redan äger marken och entreprenadkostnader är låsta via avtal utan indexreglering.

Förutom ett bekräftande av den höga betalningsviljan för hyresrätter även i yttre förorter har det gångna kvartalet innehållit några intressanta transaktioner på marknaden för oss som bostadsutvecklare. En nyproducerad hyresfastighet i Nacka såldes för 84 000 kronor per kvadratmeter under

kvartalet. Vad som är intressant för vår del med affären är att den höga prisnivån till stor del är en konsekvens av höga hyresnivåer. Det kan uppfattas som en självklarhet att kassaflödet är den bestämmande faktorn i köp av en hyresfastighet men i den udda Stockholmsmarknaden har vissa ibland hävdade att marknadspriset per kvadratmeter för bostadsfastigheter vid varje given tidpunkt är relativt fixerat och inte påverkas i någon större utsträckning av högre hyror. För oss indikerar försäljningar som snarare avspeglar fastighetens kassaflöde än lägets genomsnittliga kvadratmeterpris att det vi gör är rätt. Vi bygger med premiumstandard och kan därför ta ut högre hyror vilket rimligtvis även ger ett högre pris på fastigheten den dag vi bestämmer oss för att sälja.



Einar Janson

VD och grundare

3 596 701

TKR, FASTIGHETSVÄRDE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
30 JUNI 2025

732

ANTAL BOSTÄDER
30 JUNI 2025

40 549

TKR, HYRESINTÄKTER
JANUARI–JUNI 2025

**"BASERAT PÅ HUR BRA UTHYRNINGEN HAR GÅTT I RÅGSVED
OCH ÄVEN DEN GODA EFTERFRÅGAN PÅ HYRESLÄGENHETER
I VÅRA ANDRA PROJEKT KÄNNER VI ATT TIDEN ÄR INNE FÖR
ATT STARTA NYA PROJEKT I LIKNANDE LÄGEN."**

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. Titanias strategi är att växa förvaltningsportföljen.

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



5. Förvaltning

Titanias 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.

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

Titanias 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

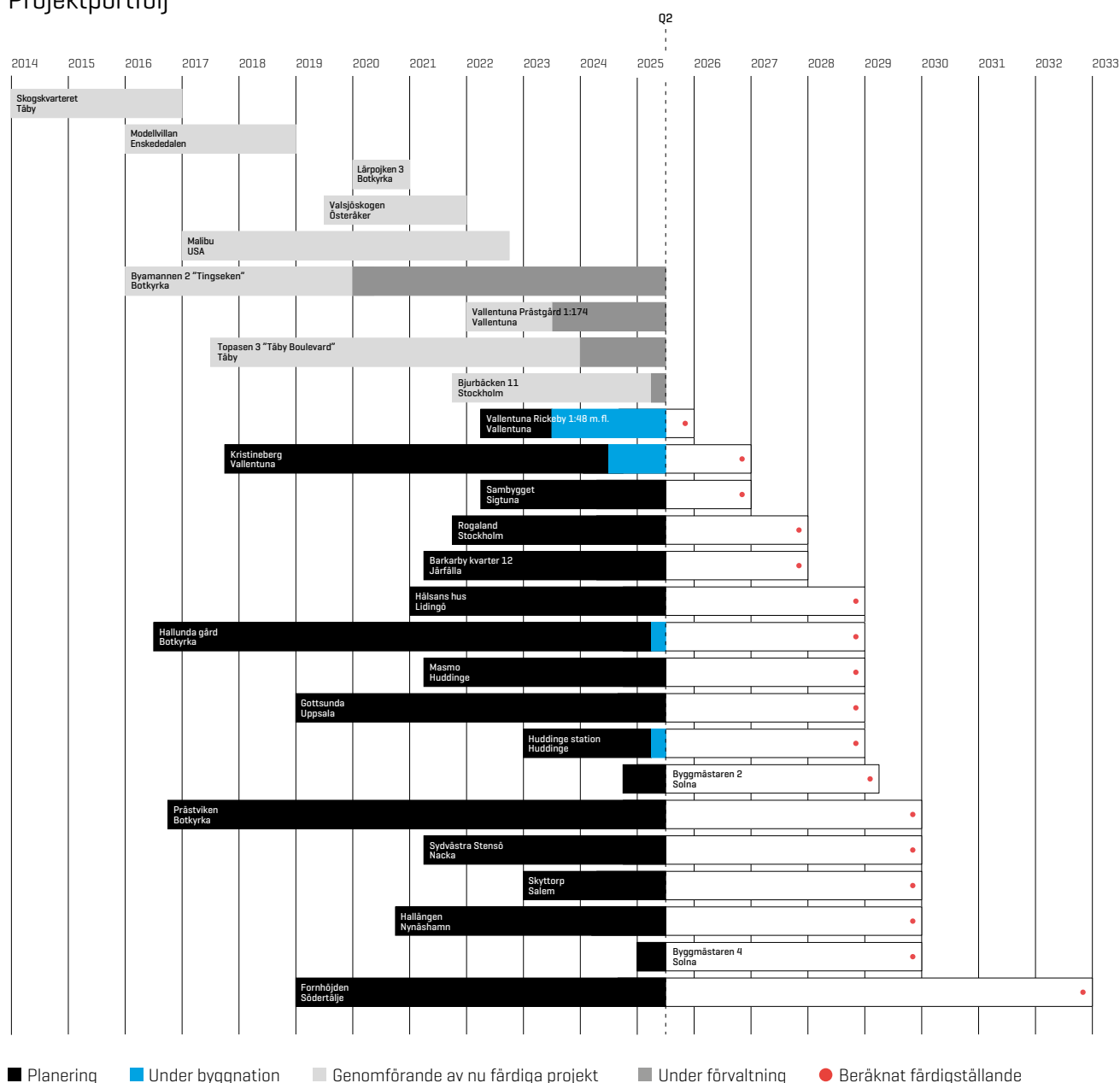
Våra fastigheter och utvecklingsprojekt finns i områden där markpriserna är lägre och där vi på riktigt kan bidra till stadsutvecklingen. Med en helhetssyn och nära samarbeten i allt från arkitekter och byggare till egen förvaltning tar vi oss an projekt där vi kan bryta en negativ utveckling i utsatta 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	B0A/LOA
Barkarby kvarter 12	Laga kraft	Barkabyfältet	Järfälla	2027	377	19 560
Bjurbäcken 11	Färdigställd	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
Byggmästaren 4	Samråd avslutat	Ankdammsgatan 35	Solna	2029	25	1 220
Del av Skytteholm 2:4	Samråd avslutat	Ankdammsgatan 35	Solna	2029	84	4 042
Fornhöjden	Planbesked	Östertälje station	Södertälje	2032	1 400	94 792
Gottsunda	Granskning	Gottsunda	Uppsala	2028	300	17 625
Hallunda gård	Produktion	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2028	1 124	55 590
Hallången	Samråd avslutat	Ösmo station, Nyblevågen	Nynäshamn	2029	270	9 000
Hallången 5	Färdigställd	Ösmo station, Hallången	Nynäshamn	1972	–	1 199
Herrång 1:24	Färdigställd	Herrångsvägen	Norrstälje	1953	27	1 472
Huddinge station	Produktion	Huddinge centrum	Huddinge	2028	414	18 417
Hålsans hus	Laga kraft	Högsåtra, Högsåtravägen	Lidingö	2028	–	4 950
Kristineberg	Produktion	Gåvsjöskogen, Arningevägen	Vallentuna	2026	117	14 949
Masmo	Planprogram	Masmo t-bana, Varvsvägen	Huddinge	2028	312	14 040
Prästviken	Granskning	Norsborg, Sankt Botvids väg	Botkyrka	2029	701	48 880
Rogaland	Granskning	Husby, Hanstavägen	Stockholm	2027	200	7 800
Sambygget	Laga kraft	Mårsta station	Sigtuna	2026	91	5 460
Skyttorp	Samråd avslutat	Salems centrum, Skyttorpsvägen	Salem	2029	100	5 950
Sydvästra Stensö	Granskning	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, Mörbyvägen	Vallentuna	2025	37	1 150
Total					6 762	379 939

*Fastigheten ägs 50 procent via ett JV och omfattar totalt 74 Bostäder och 2 300 B0A.

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 6 000. 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 732 [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 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 april–juni 2025

Kvartalets nettoomsättning uppgick till 23 529 tkr [18 950] och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet.

Hysesintäkterna uppgick till 21 152 tkr [18 050]. Ökningarna är hänförliga till högre hyror jämfört med samma kvartal föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 2 591 tkr [1 083]. Driftnettot uppgick därmed till 18 561 tkr [16 968].

Rörelseresultat före värdeförändringar var 3 756 tkr [-1 538]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 14 358 tkr [83 625] och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter.

Färdiga förvaltningsfastigheters orealiserade värdeförändring uppgick till 0 tkr [19 000]. Förvaltningsfastigheterna värderades externt under Q4 2024. Pågående projekt har påverkat resultatet med 28 942 tkr [29 688] i orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktueras över tid.

Finansnettot uppgick till -18 977 tkr [-12 660]. 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 räntetaket, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

Kvartalets resultat uppgick till 28 292 tkr [21 088].

Kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 12 950 tkr [-28 368]. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -50 089 tkr [-104 047]. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 198 615 tkr [98 921]. Kvartalets kassaflöde uppgick till 161 476 tkr [-33 494].

Perioden januari – juni 2025

Periodens nettoomsättning uppgick till 42 926 tkr [36 661] och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet. Jämförelsesiffran inkluderar intäkter från uthyrning av byggnadsinventarier.

Hysesintäkterna uppgick till 40 549 tkr [34 707] och uppvisar ökning vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd. Ökningarna är hänförliga till högre hyror jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 6 848 tkr [6 217]. Driftnettot uppgick därmed till 33 701 tkr [28 490]. Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av fler uthyrningsbara bostäder under året med högre hyresintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar var 9 412 tkr [-12 614]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 81 190 tkr [158 404] och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter.

Färdiga förvaltningsfastigheters orealiserade värdeförändring uppgick till -144 tkr [19 000]. Förvaltningsfastigheterna värderades externt under Q4 2024. Pågående projekt har påverkat resultatet med 331 342 tkr [73 953] 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 -39 911 tkr [-21 785]. 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 254 181 tkr [33 128]. De största avvikelserna jämfört med jämförelseperiodens resultat består av orealiserade värdeförändringar och högre räntor.

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -82 627 tkr [157 458]. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -280 145 tkr [-204 862]. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 449 976 tkr [69 356]. Periodens kassaflöde uppgick till 87 204 tkr [21 951].

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag.

Kvartalet april-juni 2025

Kvartalets resultat för moderbolaget uppgick till -28 209 tkr [-22 697].

Perioden januari - juni 2025

Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -55 042 tkr [-47 006].



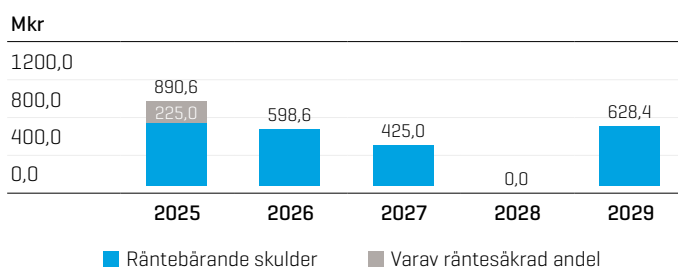
FINANSIERING

Kapitalbindning, mkr	Förfalloår					Total	Andel, %	Räntetak, mkr	Räntetak, %	Räntesäkrad andel av skuld, %	Ränta, %
	2025	2026	2027	2028	2029						
Fastighetslån	374,8	-	-	-	-	374,8	15	225,0	5	9	Stibor 3M+1,7
Fastighetslån	60,3	73,6	-	-	-	133,9	5	-	-	-	6,8-8,8
Fastighetslån	-	-	-	-	478,4	478,4	19	-	-	-	5-årig swapränta + 3,35
Fastighetslån	-	-	-	-	150,0	150,0	6	-	-	-	0,0
Byggnadskreditiv	455,5	-	-	-	-	455,5	18	-	-	-	10,0
Obligation	-	525,0	-	-	-	525,0	21	-	-	-	Stibor 3M+8,5
Obligation	-	-	425,0	-	-	425,0	17	-	-	-	Stibor 3M+7,8
Total	890,6	598,6	425,0	-	628,4	2 542,6	100	225,0	5	9	

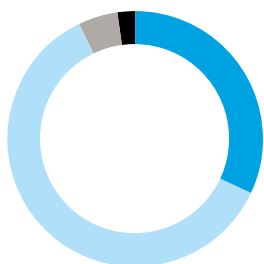
Obligationerna nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationernas löptid fram till december 2026 respektive november 2027. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

Lånens förfallostruktur

Kapitalförsörjning	Mkr	Andel %
Eget Kapital	1 324,3	32
Räntebärande skulder	2 513,5	61
Uppskjuten skatteskuld	208,0	5
Övriga skulder	85,1	2
Total balansomslutning	4 131,0	100



Kapitalförsörjning



	Mkr	%
Eget kapital	1 324,3	32
Räntebärande skulder	2 513,5	61
Uppskjuten skatteskuld	208,0	5
Övriga skulder	85,1	2

Kapitalbindning



	Mkr	%
Obligation	950,0	37,4%
Lång räntebärande skuld	702,0	27,6%
Kort räntebärande skuld	890,6	35,0%

32,1%

SOLIDITET
30 JUNI 2025

56,1%

BELÅNINGSGRAD
30 JUNI 2025

4 131 036

TKR, BALANSOMSLUTNING
30 JUNI 2025



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 2024, sid 62–64.

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
Total	3 400 000	3 400 000			

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	April-juni		Januari-juni		Helår
		2025	2024	2025	2024	2024
Nettoomsättning	2	23 529	18 950	42 926	36 661	73 509
Övriga rörelseintäkter		190	71	1 045	768	1 948
		23 718	19 021	43 971	37 428	75 457
Aktiverat arbete för egen räkning *		14 358	83 625	81 190	158 404	380 598
Entreprenadkostnader	3	-15 464	-91 435	-80 599	-176 340	-407 015
Fastighetskostnader		-2 591	-1 083	-6 848	-6 217	-15 149
Övriga externa kostnader		-9 501	-6 156	-13 946	-13 395	-27 811
Personalkostnader		-4 369	-3 793	-9 371	-9 021	-14 702
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-2 394	-1 717	-4 985	-3 474	-7 029
Rörelseresultat före värdeförändringar		3 756	-1 538	9 412	-12 614	-15 650
Resultat från joint venture		-315	-	-315	-	15 593
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	-	-	-	-	-17 514
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	28 942	48 688	331 199	92 953	578 603
Rörelseresultat efter värdeförändringar		32 384	47 150	340 296	80 339	561 032
Finansiella intäkter **		1 516	263	1 627	16 309	16 464
Finansiella kostnader *	5	-20 493	-12 923	-41 538	-38 094	-77 160
Finansnetto		-18 977	-12 660	-39 911	-21 785	-60 696
Resultat före skatt		13 407	34 490	300 385	58 554	500 336
Aktuell skatt		-3 021	9	-3 021	-19	-19
Uppskjuten skatt		17 906	-13 412	-43 183	-25 407	-150 410
Periodens resultat		28 292	21 088	254 181	33 128	349 907
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		28 292	21 088	254 181	33 128	349 907
Resultat per aktie före utspädning, kr		0,40	0,29	3,55	0,46	4,89
Resultat per aktie efter utspädning, kr		0,38	0,29	3,39	0,46	4,67
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning		71 500 000	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	74 900 000

* Jämförelsesiffran har omräknats.

** Jämförelsesiffran för perioden har omräknats.

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	April-juni		Januari-juni		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Periodens resultat	28 292	21 088	254 181	33 128	349 907
Övrigt totalresultat					
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat					
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter*	-	-	-	-16 039	-16 039
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-16 039	-16 039
Summa totalresultat för perioden	28 292	21 088	254 181	17 089	333 867
Summa totalresultat för perioden hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	28 292	21 088	254 181	17 089	333 867

* Jämförelsesiffran har omräknats

KONCERNENS BALANSRÄKNING

		30 juni		31 december
Tkr	Not	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		12 969	13 658	13 296
Förvaltningsfastigheter	4	3 596 701	2 266 670	2 985 357
Inventarier		241	1 119	397
Nyttjanderättstillgångar		14 971	8 199	6 946
Andelar i joint venture		25 242	–	25 557
Övriga långfristiga fordringar		36 651	53 186	36 651
Summa anläggningstillgångar		3 686 775	2 342 831	3 068 203
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	6	216 298	54 374	194 837
Kundfordringar		3 772	2 984	2 448
Aktuell skattefordran		–	208	–
Fordringar på joint venture		7 269	–	7 217
Övriga fordringar		7 844	2 177	11 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 421	15 259	3 117
Likvida medel		197 657	64 001	110 453
Summa omsättningstillgångar		444 261	139 002	329 370
SUMMA TILLGÅNGAR		4 131 036	2 481 833	3 397 574

KONCERNENS BALANSRÄKNING (FORTS.)

		30 juni		31 december
Tkr	Not	2025	2024	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		715	715	715
Övrigt tillskjutet kapital		425 053	425 053	425 053
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		898 547	327 580	644 366
Summa eget kapital		1 324 315	753 348	1 070 134
Skulder				
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	1 623 760	1 197 700	1 615 444
Leasingskulder		11 645	4 580	368
Andra långfristiga skulder		1 500	–	–
Uppskjuten skatteskuld		208 034	39 856	164 852
Summa långfristiga skulder		1 844 939	1 242 137	1 780 665
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	889 788	389 958	437 443
Leasingskulder		4 934	3 707	6 347
Leverantörsskulder		10 054	70 541	27 515
Aktuell skatteskuld		3 435	5 730	5 507
Övriga kortfristiga skulder		26 393	5 494	42 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 179	10 917	27 483
Summa kortfristiga skulder		961 782	486 348	546 775
Summa skulder		2 806 721	1 728 485	2 327 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 131 036	2 481 833	3 397 574

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Omräkningsreserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	715	16 039	425 053	294 451	736 258
Årets resultat	–	–	–	33 128	33 128
Övrigt totalresultat för perioden	–	-16 039	–	–	-16 039
Summa totalresultat för perioden	–	-16 039	–	33 128	17 089
Utgående balans per 30 juni 2024	715	–	425 053	327 579	753 348

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Omräkningsreserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2025	715	–	425 053	644 366	1 070 134
Årets resultat	–	–	–	254 181	254 181
Aktierelaterade incitamentsprogram	–	–	–	–	–
Övrigt totalresultat för perioden	–	–	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	–	–	–	254 181	254 181
Utgående balans per 30 juni 2025	715	–	425 053	898 547	1 324 315

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	April-juni		Januari-juni		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt *	13 407	34 490	300 385	58 554	500 336
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:					
- Avskrivningar	2 394	1 717	4 985	3 474	7 029
- Försäljning dotterbolag	-	637	-	637	18 151
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-28 943	-48 688	-331 199	-92 953	-578 603
- Återläggning bokförda finansiella kostnader *	20 493	12 923	41 538	38 094	77 160
- Betalda räntor	-13 586	-11 622	-31 644	-26 603	-54 237
- Återläggning bokförda finansiella intäkter	-1 516	-263	-1 627	-16 309	-16 464
- Erhållna räntor	1 524	263	1 570	270	425
- Resultat från joint venture	315	-	315	-	-15 593
- Betald inkomstskatt *	-	184	-	-19	-19
	-5 912	-10 359	-15 677	-34 856	-61 817
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning/minskning av projektfastigheter	-6 121	-9 205	-21 461	-12 702	-139 793
Ökning/minskning av rörelsefordringar	14 415	-169	-6 169	204 474	207 603
Ökning/minskning av rörelseskulder *	10 568	-8 635	-39 320	541	-1 964
Summa förändring av rörelsekapital	18 862	-18 009	-66 950	192 314	65 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 950	-28 368	-82 627	157 458	4 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-50 089	-104 047	-280 145	-204 862	-498 536
Förändring fordran joint venture	-	-	-	-	6 000
Försäljning av förvaltningsfastighet	-	-	-	-	23 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 089	-104 047	-280 145	-204 862	-469 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	203 067	545 960	515 100	626 986	1 104 435
Amortering av skuld	-3 100	-445 574	-62 461	-554 700	-565 047
Amortering av leasingskuld	-1 352	-1 465	-2 663	-2 930	-5 567
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	198 615	98 921	449 976	69 356	533 821
Periodens kassaflöde	161 476	-33 494	87 204	21 951	68 405
Likvida medel vid periodens början	36 182	97 495	110 453	42 048	42 048
Likvida medel vid periodens slut	197 657	64 001	197 657	64 001	110 453

* Jämförelsesiffran har omräknats

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	April-juni		Januari-juni		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Nettoomsättning	961	-	1 922	-	3 502
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-2 408	-1 407	-3 963	-3 554	-7 140
Personalkostnader	-1 993	-942	-4 555	-2 323	-4 192
Rörelseresultat	-3 441	-2 349	-6 596	-5 877	-7 830
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-782	-	-782	75 719
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 469	-1	1 469	-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-26 238	-19 565	-49 915	-40 348	-80 545
Summa finansiella poster	-24 769	-20 348	-48 446	-41 130	-4 825
Resultat efter finansiella poster	-28 209	-22 697	-55 042	-47 006	-12 656
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	1 248
Periodens resultat	-28 209	-22 697	-55 042	-47 006	-11 408

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

		30 juni		31 december
Tkr	Not	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		262 554	111 388	262 529
Summa anläggningstillgångar		262 554	111 388	262 529
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		1 081 231	528 576	888 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		352	9 514	313
Övriga fordringar		105	69	63
Kassa och bank		7 161	156	58 550
Summa omsättningstillgångar		1 088 848	538 315	947 761
SUMMA TILLGÅNGAR		1 351 402	649 702	1 210 290

		30 juni		31 december
Tkr	Not	2025	2024	2024
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		715	715	715
Summa eget kapital		715	715	715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		-253 831	-242 423	-242 423
Överkursfond		424 990	424 990	424 990
Årets resultat		-55 042	-47 006	-11 408
Summa fritt eget kapital		116 118	135 561	171 159
Summa eget kapital		116 833	136 276	171 874
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	926 519	511 851	750 487
Summa långfristiga skulder		926 519	511 851	750 487
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		506	-	941
Skulder till koncernföretag		278 161	-	281 461
Skatteskulder		-	118	-
Övriga skulder		22 605	-	456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 778	1 457	5 071
Summa kortfristiga skulder		308 051	1 576	287 929
Summa skulder		1 234 569	513 427	1 038 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 351 402	649 702	1 210 290

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 bortsett från nedan ändringar. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Koncernen har tidigare bruttoredovisat finansiella kostnader som har varit hänförliga till uppförandet av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Dessa har sedan aktiverats på fastigheterna genom raden aktiverat arbete för egen räkning i resultat-räkningen. Sedan 2025 tillämpar koncernen en annan princip där finansiella kostnader som bedöms hänförliga till uppförandet av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter redovisas direkt som en investering på fastigheterna. Jämförelseperiodens siffror i resultaträkningen har därför räknats om där raderna aktiverat arbete för egen räkning samt finansiella kostnader har ändrats. Ändringen har ej haft någon påverkan på koncernens balansräkning eller på dess totalresultat.

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 2024.

Not 2 – Uppdelning av intäkter

	April–juni		Januari–juni		Helår
Intäktsfördelning	2025	2024	2025	2024	2024
Hysesintäkter	21 152	18 050	40 549	34 707	71 204
Övrigt	2 376	900	2 376	1 954	2 305
Total nettoomsättning	23 529	18 950	42 926	36 661	73 509

För uppdelning av intäkter mot segment, se not 9.

Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

	April–juni		Januari–juni		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Fördelning entreprenadkostnader					
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	13 361	85 366	68 506	169 326	389 458
Entreprenadkostnader projektfastigheter	2 103	6 069	12 093	7 013	17 557
Summa entreprenadkostnader	15 464	91 435	80 599	176 339	407 015

Not 4 – Förvaltningsfastigheter

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

	30 juni		31 december
	2025	2024	2024
Ingående balans per 1 januari	2 985 357	1 974 050	1 974 050
Inköp	280 146	199 667	528 538
Försäljning	–	–	-63 708
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	331 199	92 953	578 603
Omklassificeringar	–	–	-32 125
Utgående balans	3 596 701	2 266 670	2 985 357

	30 juni		31 december
	2025	2024	2024
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			
Realiserade värdeförändringar	–	–	-17 514
Orealiserade värdeförändringar	331 199	92 953	578 603
Summa	331 199	92 953	561 088

Not 5 – Finansiella kostnader

Koncernen aktiverar den del av sina finansiella kostnader som bedöms hänförlig till uppförandet av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. För kvartalet april–juni 2025 uppgår de aktiverade finansiella kostnaderna till 35 085 tkr [19 735]. För perioden januari–juni 2025 uppgår de aktiverade finansiella kostnaderna till 60 662 tkr [31 129].

Not 6 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	30 juni		31 december
	2025	2024	2024
Ingående balans per 1 januari	194 837	46 384	46 384
Inköp	21 461	7 990	116 328
Omklassificeringar	–	–	32 125
Utgående balans	216 298	54 374	194 837

Not 7 – Upplåning

	30 juni		31 december
	2025	2024	2024
Långfristig			
Obligation	926 519	511 851	750 487
Skuld kreditinstitut	697 241	685 849	864 957
Summa	1 623 760	1 197 700	1 615 444
Kortfristig			
Skuld kreditinstitut	889 788	389 958	384 071
Övriga räntebärande skulder	–	–	53 373
Summa	889 788	389 958	437 443

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

Obligationerna om 525 respektive 425 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 – Rörelsessegment

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

Segmentsrapportering

RESULTATRÄKNING

Tkr	April-juni 2025			Januari-juni 2025		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	21 152	2 376	23 529	40 549	2 376	42 926
Övriga rörelseintäkter	58	132	190	543	502	1 045
Summa	21 210	2 508	23 718	41 092	2 879	43 971
Aktiverat arbete för egen räkning	–	14 358	14 358	–	81 190	81 190
Entreprenadkostnader	–	-15 464	-15 464	–	-80 599	-80 599
Fastighetskostnader	-2 591	–	-2 591	-6 848	–	-6 848
Övriga externa kostnader	-222	-9 279	-9 501	-146	-13 800	-13 946
Personalkostnader	–	-4 369	-4 369	–	-9 371	-9 371
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	–	-2 394	-2 394	–	-4 985	-4 985
Rörelseresultat före värdeförändringar	18 397	-14 640	3 756	34 098	-24 687	9 412
Resultat från joint venture	–	-315	-315	–	-315	-315
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	28 942	28 942	-144	331 342	331 199
Rörelseresultat efter värdeförändringar	18 397	13 988	32 384	33 955	306 341	340 296
Finansiella intäkter	85	1 431	1 516	103	1 523	1 627
Finansiella kostnader	-14 300	-6 193	-20 493	-27 082	-14 456	-41 538
Finansnetto	-14 215	-4 762	-18 977	-26 978	-12 933	-39 911
Resultat före skatt	4 182	9 225	13 407	6 976	293 408	300 385

Tkr	April-juni 2024			Januari-juni 2024		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	18 050	900	18 950	34 707	1 954	36 661
Övriga rörelseintäkter	32	39	71	184	583	768
Summa	18 082	939	19 021	34 891	2 537	37 428
Aktiverat arbete för egen räkning *	-	83 625	83 625	-	158 404	158 404
Entreprenadkostnader	-	-91 435	-91 435	-	-176 340	-176 340
Fastighetskostnader	-1 083	-	-1 083	-6 217	-	-6 217
Övriga externa kostnader	-269	-5 887	-6 156	-999	-12 396	-13 395
Personalkostnader	-	-3 793	-3 793	-	-9 021	-9 021
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	958	-2 675	-1 717	1 916	-5 390	-3 474
Rörelseresultat före värdeförändringar	17 687	-19 226	-1 538	29 591	-42 205	-12 614
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	19 000	29 688	48 688	19 000	73 953	92 953
Rörelseresultat efter värdeförändringar	36 687	10 462	47 150	48 591	31 748	80 339
Finansiella intäkter **	259	4	263	258	16 051	16 309
Finansiella kostnader *	-12 142	-781	-12 923	-27 808	-10 286	-38 094
Finansnetto	-11 883	-777	-12 660	-27 550	5 765	-21 785
Resultat före skatt	24 804	9 685	34 490	21 041	37 513	58 554

* Jämförelsesiffran har omräknats.

** Jämförelsesiffran för perioden har omräknats.

BALANSRÄKNING

Tkr	30 juni 2025			30 juni 2024		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	1 595 000	2 091 775	3 686 775	1 537 000	805 831	2 342 831
Summa omsättningstillgångar	32 782	411 478	444 261	26 264	112 738	139 002
Summa tillgångar	1 627 782	2 503 254	4 131 036	1 563 264	918 569	2 481 833
SKULDER						
Summa långfristiga skulder	667 005	1 177 934	1 844 939	685 849	556 288	1 242 137
Summa kortfristiga skulder	447 108	514 674	961 782	389 958	96 390	486 348
SUMMA SKULDER	1 114 113	1 692 608	2 806 721	1 075 808	652 677	1 728 485

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 13 augusti 2025

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

Knut Pousette
Styrelseordförande

Einar Janson
VD och styrelseledamot

Gunilla Öhman
Styrelseledamot

Haymanot Wachtmeister
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 13 augusti 2025 kl. 08.00 CEST på www.titania.se, där samtliga av Titanias finansiella rapporter kommer att finnas tillgängliga efter offentliggörande.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2025	13 november 2025
Bokslutskommuniké januari–december 2025	19 februari 2026
Årsredovisning januari–december 2025	14 april 2026
Delårsrapport januari–mars 2026	14 maj 2026
Årsstämma 2026	28 maj 2026
Delårsrapport januari–juni 2026	18 augusti 2026
Delårsrapport januari–september 2026	12 november 2026

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

Anders Söderlund, CFO och Head of IR

Mail: 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.

	April-juni		Januari-juni		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Resultat per aktie före utspädning*, kr	0,40	0,29	3,55	0,46	4,89
Årets resultat efter skatt **	28 292 286	21 087 574	254 181 001	33 128 496	349 906 582
Antal aktier före utspädning	71 500 000	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	71 500 000

* Mått definieras i IFRS.

** Jämförelseperiodens resultat har korrigerats.

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

Resultat per aktie efter utspädning*, kr	0,38	0,29	3,39	0,46	4,67
Årets resultat efter skatt **	28 292 286	21 087 574	254 181 001	33 128 496	349 906 582
Antal aktier efter utspädning	74 900 000	71 500 000	74 900 000	71 500 000	74 900 000
Antal stamaktier ***	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Optioner där lösenkurs understiger genom-snittlig marknadskurs	3 400 000	–	3 400 000	–	3 400 000

* Mått definieras i IFRS. Om periodens resultat är negativt beräknas resultatmättet utifrån antal stamaktier.

** Jämförelseperiodens resultat har korrigerats.

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

Driftnetto, tkr	18 561	16 968	33 701	28 490	56 055
Hysesintäkter	21 152	18 050	40 549	34 707	71 204
Driftkostnader	-2 591	-1 083	-6 848	-6 217	-15 149

Avkastning på eget kapital*, %	52,8	9,8	52,8	9,8	41,1
Resultat, rullande 12 månader	570 959	70 633	570 959	70 633	349 907
Genomsnittligt eget kapital	1 081 168	723 831	1 081 168	723 831	850 808

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

Soliditet, %	32,1	30,4	32,1	30,4	31,5
Eget kapital	1 324 315	753 348	1 324 315	753 348	1 070 134
Balansomslutning	4 131 036	2 481 833	4 131 036	2 481 833	3 397 574

Belåningsgrad, %	56,1	61,4	56,1	61,4	57,2
Räntebärande skulder	2 513 547	1 587 659	2 513 547	1 587 659	2 052 888
Likviditet	197 657	64 001	197 657	64 001	110 453
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	2 315 890	1 523 658	2 315 890	1 523 658	1 942 434
Balansomslutning	4 131 036	2 481 833	4 131 036	2 481 833	3 397 574

Räntetäckningsgrad*, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Rörelseresultat före värdeförändringar	3 756	-1 538	9 412	-12 614	-15 650
Finansnetto **	-18 977	-12 660	-39 911	-21 785	-60 696

*Räntetäckningsgraden är negativ, därför redovisas den ej till något belopp. Bolaget har ändrat redovisningsprincip av aktiverade räntor varför jämförelsetalen har räknats om.

** Jämförelsesiffran har omräknats.

AVSTÄMNING NYCKELTAL (FORTS.)

	April-juni		Januari-juni		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Substansvärde per stamaktie, kr	21,43	11,09	21,43	11,09	17,27
Tillgångar	4 131 035 928	2 481 833 202	4 131 035 928	2 481 833 202	3 397 573 822
Skulder	2 806 721 016	1 728 485 032	2 806 721 016	1 728 485 032	2 327 439 911
Uppskjuten skatteskuld	208 034 367	39 856 347	208 034 367	39 856 347	164 851 860
Antal aktier:	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	1 532 349 279	793 204 517	1 532 349 279	793 204 517	1 234 985 771

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 leasingsskulder 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 gångse area-angivelsen för byggrätter och betyder att BTA i mörka utrymmen som t ex garageplan inte har räknats in.

BOA

Med BOA menas bostadsarea vilket avser byggnadens area för bostäder.

BRA

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

LOA

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

Räntetak

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



www.titania.se