

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS

2025

 **TITANIA**



DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2024

"Vi tror starkt på att grundvillkoren är uppfyllda för våra projekt och att tiden arbetar för oss. När vi dessutom kan utnyttja tillfällig osäkerhet på marknaden och gå in på bra ingångsnivåer som för kvarteret Byggmästaren i Solna borgar det för mycket bra lönsamhet i projekten på sikt."

Einar Janson, VD och grundare

Kvartalet januari-mars 2025

- Nettoomsättningen uppgick till 19 397 tkr [17 710]
- Hyresintäkterna var 19 397 tkr [16 656]
- Driftnettot blev 15 140 tkr [11 522]
- Orealiserade värdeförändringar summerade till 302 256 tkr [44 265]
- Resultat före skatt uppgick till 286 978 tkr * [24 064]
- Periodens resultat uppgick till 225 889 tkr * [12 041]
- Resultat per aktie före utspädning var 3,16 kr * [0,17]
- Resultat per aktie efter utspädning var 3,02 kr * [0,17]
- Totalt antal förvaldade lägenheter uppgick vid periodens slut till 526 [526]

* Jämförelsesiffran har omräknats.

Nyckeltal	Januari-mars		Helår
	2025	2024	2024
Nettoomsättning, tkr	19 397	17 710	73 509
Driftnetto, tkr	15 140	11 522	56 055
Resultat före skatt *, tkr	286 978	24 064	500 336
Resultat per aktie före utspädning *, kr	3,16	0,17	4,89
Resultat per aktie efter utspädning *, kr	3,02	0,17	4,67
Balansomslutning, tkr	3 901 537	2 355 093	3 397 574
Avkastning på eget kapital **, %	58,6	1,6	41,1
Soliditet, %	33,2	31,1	31,5
Belåningsgrad, %	58,3	59,0	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	21,29	10,61	17,27

* Jämförelsesiffran har omräknats.

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

Omslagsbild

Fastigheten Bjurbäcken 11 består av 11 104 kvm ljus BTA bostadsbyggrätter, 445 kvadratmeter ljus BTA lokalaria och garage med 70 platser. Projektet är en del i Stockholm stads områdesplanering för hela Hagsåtra och Rågsved.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET JANUARI–MARS 2024

Efter periodens utgång

- 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.

VD HAR ORDET

Under årets inledande månader har Titania, genom tecknande av avtal med olika parter, pusslat ihop ett projekt i Solna runt en förfallen kontorsbyggnad. I projektet finns alla de grundvillkor som Titania ser som affärsmässigt avgörande för framgångsrik bostadsutveckling. Med alla bitarna nu på plats för genomförande kan projektet tjäna som exemplifierande modell för hur vi arbetar och hur vi ser på framtida möjligheter för vår affär generellt.

Titania inledde det gångna kvartalet med att tillträda fastigheten Byggmästaren 2 i Solna via köp från ett konkursbo. Fastigheten bestod av en parkeringsyta, en bensinstation och en kontorsbyggnad som under ett antal år har tillåtits förfalla vilket motiverade Titania att betala ett relativt lågt pris. Titania gick efter detta vidare med att teckna kontrakt med intilliggande bostadsrättsförening om förvärv även av del av deras mark. Med detta på plats inleddes därefter förhandling med Solna stad om att förvärva mark från staden samt erhålla uppdrag att driva detaljplanen för hela det samlade stads- kvarteret. Strax efter kvartalets utgång var avtalen undertecknade även för detta. Valet att satsa på projektet bygger på de tre grundvillkor som Titania ser som avgörande för bostadsutveckling. De tre villkoren är: Kommun med attraktivitet och stark diversifierad ekonomi, goda specifika platsförutsättningar och hög sannolikhet för genomförbarhet.

Om vi börjar med kommunförutsättningarna för projektet Byggmästaren så ligger det i Solna stad som är en kommun inom Stockholms län med gräns direkt mot Stockholms innerstad. Solna präglas av ett expansivt näringsliv och stort antal arbetstillfällen med hög grad av diversifiering. Staden har ett flertal centrumkluster med stort utbud av varor, tjänster och nöjen men också ett flertal bevarade större sammanhängande naturområden, bland annat Hagaparken och Ulriksdal. Solna har vidare en väl utbyggd infrastruktur och alla former av spårbunden trafik – tunnelbana, pendeltåg och även spårvagn i form av tvärbanan – finns representerade inom dess gränser. Det finns en långsiktig trend av ökad inflyttning till kommunen som är driven av attraktivitetsfaktorer – inte tillfälliga fenomen som stor migration eller tillfälliga bidrag. Man flyttar till Solna för de goda kommunikationerna, mängden arbetstillfällen och det goda utbudet. Det är vidare hög efterfrågan på bostäder med i princip inga vakanser vad gäller hyresbostäder och även en likvid marknad för försäljningar av ägda boenden. Det sista indikerar att det inte har byggts för mycket bostäder. Avslutningsvis pågår relativt få nya byggnationer av bostäder vilket indikerar att utbudet kommer att vara fortsatt lågt. Sammantaget får kommunen höga poäng på alla de parametrar som vi bedömer som viktiga i valet av kommuner att investera i.

Efter att ha avgjort att kommunen som helhet är intressant att investera i tittar vi mer noggrant på själva platsens förutsättningar. Kvarteret Byggmästaren ligger i stadsdelen Skytteholm centralt i Solna, ungefär tvåhundra meter från spårvagnsstationen Solna Business Park men också nära både Solna centrum och Sundbybergs centrum med tunnelbanestationer

och bra utbud av både affärer, restauranger och arbetstillfällen. Kvarteret Byggmästaren ligger relativt nära Bällstaviken och Ulvsundasjön med bad och marinor med möjlighet till båtplats och tillgång till Mälaren. Projektet ligger granne med Solnahallen, en inomhusidrottsanläggning på ena sidan och bostadsbebyggelse på andra sidan. Det senare ger att området som helhet, med byggnation av Byggmästaren, kommer att kännas färdigbyggt vilket är en stor fördel relativt platser där annan byggnation skall pågå under lång tid. Med ovan kan vi konstatera att också platsens förutsättningar uppfyller villkoren.

Slutligen tittar vi på förutsättningar för genomförbarheten. Vi vill kunna utforma en lättproducerad vinstgivande bostadsprodukt och driva fram en detaljplan i enlighet med detta till godkännande på så kort tid och till så låga kostnader som möjligt. Vi vill framförallt inte riskera att detaljplanen läggs ner för att den nedprioriteras eller väljs bort av kommunen. När detaljplanen godkänts vill vi också ha möjlighet att starta produktionen omgående och kunna driva den rationellt och effektivt utan alltför mycket störningar och hänsyn. För framdriften av detaljplaner är det viktigt att kommunen, som har planmonopol, har incitament att prioritera ärendet. I fallet med kvarteret Byggmästaren ligger kommunens incitament dels i att den befintliga kontorsbyggnaden är förfallen och förfular området och dels i att kommunen äger en del av marken som utvecklas. Denna del av marken säljs sedan till Titania när detaljplanen godkänns vilket ger ett ekonomiskt incitament för kommunen att planen går igenom. Titania har även samma typ av avtal med den bostadsrättsförening som är granne med projektet vilket säkerställer incitament att samarbeta för att driva detaljplanen i mål även för dem och undvika att man har en granne som hellre överklagar projektet. För att driva detaljplaner framgångsrikt är det även viktigt att kontrollera dessa genom att vara dominerande exploatör och inte vara beroende av andras exploatörers förmåga till framdrift. För kvarteret Byggmästaren äger Titania redan större delen av marken, är enda exploatör och innehar ensam planuppdraget för hela kvarteret mot Solna stad. Slutligen när det gäller genomförbarheten för själva produktionen vill man som exploatör även här vara i så liten utsträckning som möjligt beroende av andra aktörers tidplan som möjligt till exempel vad gäller framdraging av fjärrvärme, vatten, avlopp och elförsörjning. För kvarteret Byggmästaren är allt detta redan framdragat till den befintliga byggnaden vilket förenklar avsevärt. Även i övrigt är projektet väl lämpat och relativt riskfritt produktionsmässigt med redan kända markförhållanden med intilliggande bygg-

nader som står på platsen sedan 50 år. Sammanfattningsvis uppfyller projektet Byggmästaren även villkoren för genomförbarhet.

Förutom ovanstående tre grundvillkor finns det givetvis andra parametrar som behöver uppfyllas. Projektet skall till exempel kunna anskaffas till bra ingångsvärden. För Byggmästaren köpte vi de potentiella byggrätterna från konkursboet för motsvarande 8 000 kr per kvadratmeter ljus BTA. Som jämförelse betalade Alecta nyligen 20 000 kr per kvm ljus BTA för en närliggande byggrätt så vi anser att vi gått in på en bra nivå. Men parametrar som ingångsvärden har ändå bara bäring om de tre grundvillkoren är uppfyllda. Bostadsutvecklingsprojekt är långsiktiga investeringar och mycket kan ändras under projektens gång. Finns alla de tre grundvillkoren uppfyllda är sannolikheten ändå hög att tiden arbetar för oss eftersom den långsiktiga trenden är att efterfrågan och betalningsviljan kommer att öka med tiden.

Det räcker däremot med att bara en av grundfaktorerna inte är uppfyllt för att öka risken att bostadsprojekt på sikt blir en olönsam eller till och med en katastrofalt dålig affär. Under högkonjunkturen för byggande innan 2022 gick många, med hög grad av optimism, in i projekt som inte uppfyllde genomförbarhetsvillkoret. Det finns många detaljplaneprojekt runt om i Stockholms kommuner som har pausats eller lagts ner av olika skäl som borde varit uppenbara när de startades. Ännu fler har, drivna av samma hausse, gått in i byggrättsprojekt där platsvillkoret inte är uppfyllt. Ett projekt kan vara både i rätt kommun inom Stockholms län och uppfylla genomförbarhetsvillkor men ligger det i ett ingenmansland mellan den spårbundna trafikens linjer är ändå inte grundvillkoren uppfyllda.

Men de flesta fallerade nyproduktionsprojekten hör ändå till de där kommunvillkoret inte är uppfyllt. För bara ett par år sedan anmäldes bostadsbrist i nästan alla kommuner i Sverige drivet av en kombination av osedvanligt hög migration och högkonjunktur. Många mellanstora städer hade stora tillväxtambitioner och drivet av låga räntor och det missriktade investeringsbidraget som resulterade i byggande på orter där långsiktigt behov saknades byggdes alltför många bostäder. Idag har optimismen falnat och i pressen på sistone har vi fått läsa om hur allt fler nyproducerade lägenheter ute i landet står tomma. Till och med allmännyttan har rapporterat om kraftigt ökade vakanser och på sina håll har man till och med börjat riva bostäder igen vilket man knappt hört talas om det senaste decenniet.

Tillämpar man strikt de tre grundvillkoren som princip för var det långsiktigt är lägst risk och högst lönsamhet i att utveckla bostäder så är det i princip bara inom Stockholms län som man konsekvent kan uppfylla kommunvillkoren. I början av 2022 skulle ett vackert centralt beläget område i Skellefteå uppfyllt platsfaktorvillkoret. Kommunen hade också intresse i att få fram fler bostäder så genomförbarhetsvillkoret skulle ha varit uppfyllt. Kommunkriteriet då? Nej, kommunen hade visserligen stark tillväxt men det var inte drivet av en diversifierad ekonomi utan högt beroende av Northvolts expansion. Idag rasar priserna på bostäder i Skellefteå och det är väldigt svårt att



Einar Janson

VD och grundare

förutspå var det kan sluta. Finns det inget ingångspris på byggrätter i Skellefteå som är rätt att gå in på även nu? Vad vi vill mena är att det inte finns det. Håller sig byggkostnader höga så kanske det till och med är en förlustaffär att bygga även om man får marken gratis. Har Skellefteå under hausse-perioden byggt för mycket så faller det inte bara tillbaka till samma nivå som innan Northvolt utan djupare än så eftersom man också har ett än större överutbud av bostäder att fylla.

Det finns helt enkelt inget rätt pris för fel fastighet. Är någon av grundvillkoren inte uppfyllt så kan tiden snarare arbeta mot bostadsutvecklaren än tvärtom. Vi tror starkt på att grundvillkoren är uppfyllt för våra projekt och att tiden arbetar för oss. När vi dessutom kan utnyttja tillfällig osäkerhet på marknaden och gå in på bra ingångsnivåer som för kvarteret Byggmästaren i Solna borgar det för mycket bra lönsamhet i projekten på sikt.

3 517 668

TKR, FASTIGHETSVÄRDE
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
31 MARS 2025

526

ANTAL BOSTÄDER
31 MARS 2025

19 397

TKR, HYRESINTÄKTER
JANUARI-MARS 2025

”DET FINNS INGET RÄTT PRIS FÖR FEL FASTIGHET”

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 förpliktad finansiering förrän 1-2 månader före byggstart då finansieringspartnern ansöker om kreditbeslut.



3. Byggnation

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

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



4. Slutförande

Titania har en blandning av sålda utvecklingsprojekt och projekt under förvaltning. 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.

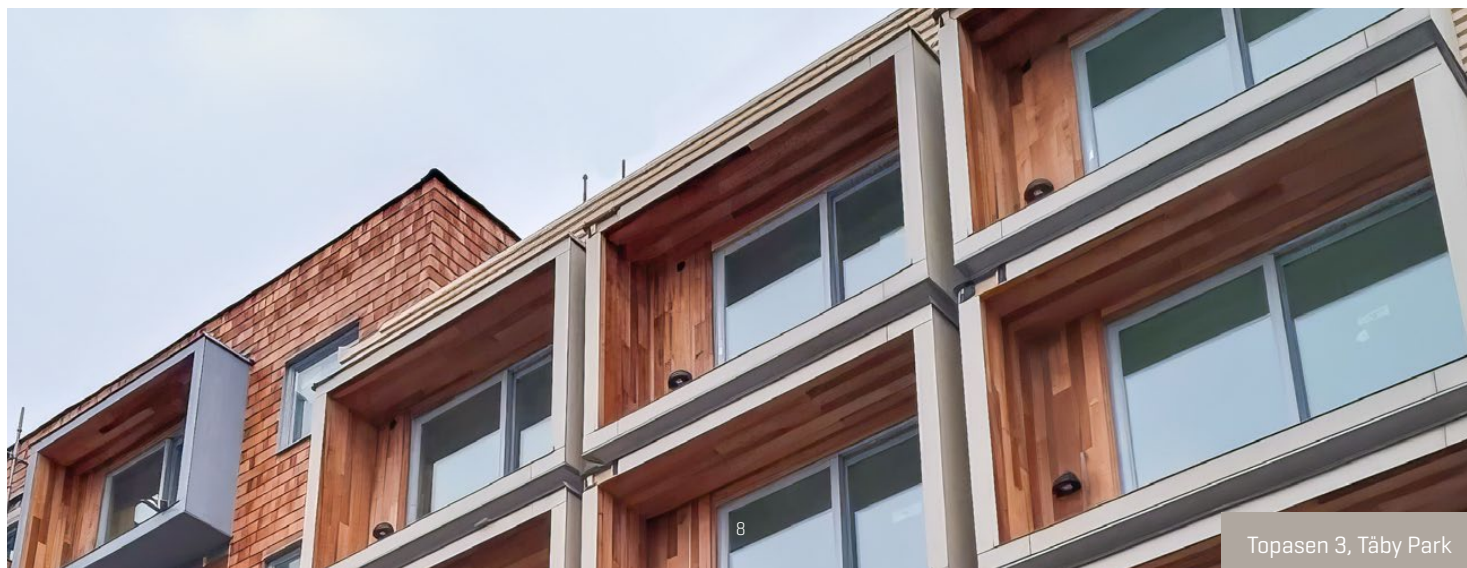
VÅRA FASTIGHETER OCH UTVECKLINGSPROJEKT

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

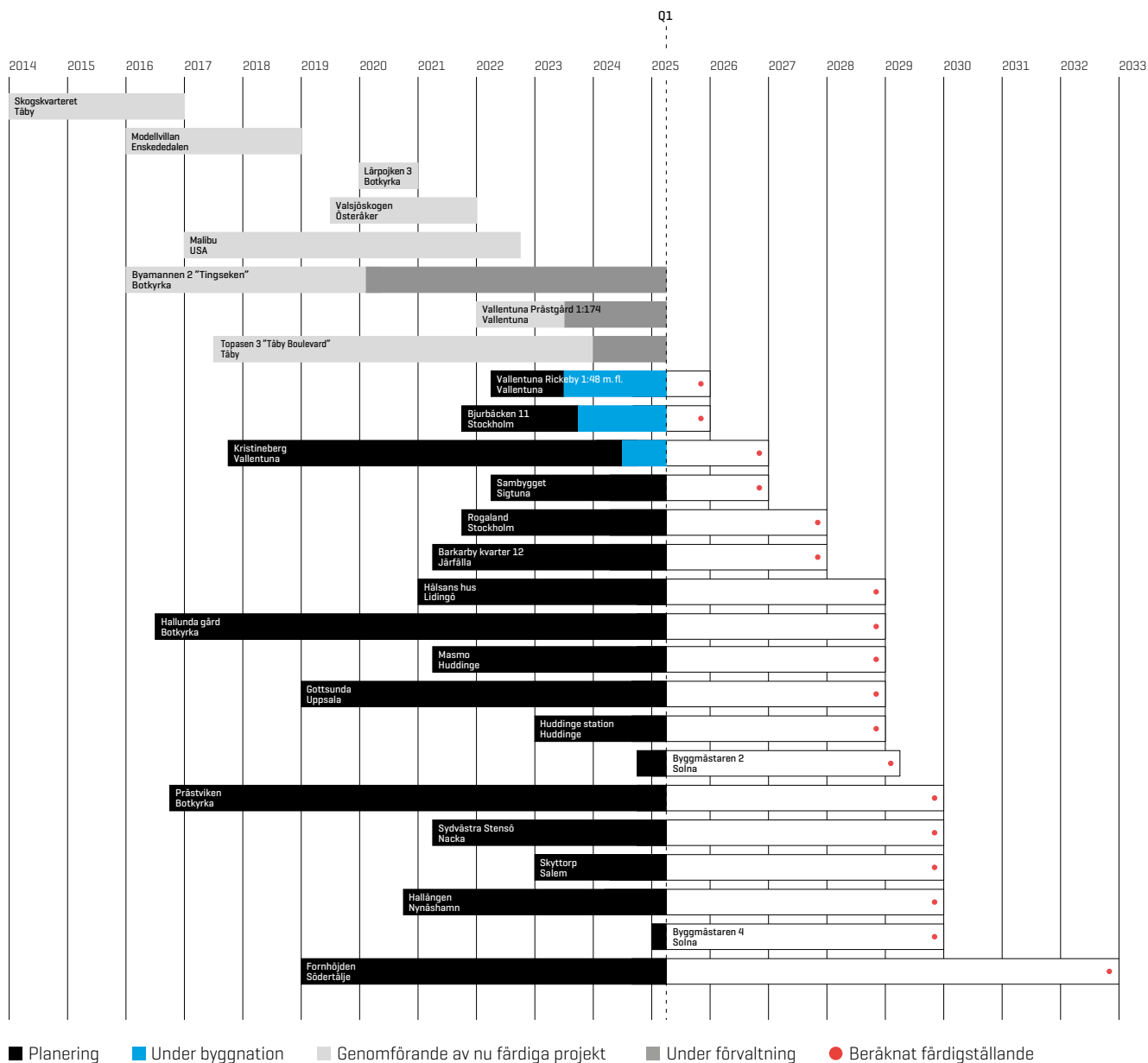
Fastighet/projekt	Status	Område/närliggande adress	Kommun	Beräknat färdigställande/färdigställt	Antal bostäder	BOA/LOA
Barkarby kvarter 12	Laga kraft	Barkabyfältet	Järfälla	2027	377	19 560
Bjurbäcken 11	Produktion	Rågsved	Stockholm	2025	206	9 942
Byamannen 2, "Tingseken"	Färdigställd	Tingstorget, Alby, Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Byggmästaren 2	Samråd avslutat	Ankdammsgatan 35	Solna	2029	300	14 300
Byggmästaren 4	Samråd avslutat	Ankdammsgatan 35	Solna	2029	25	1 220
Fornhøjden	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	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	Herrångsvågen	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	Gåvsjöskogen, Arningevågen	Vallentuna	2026	117	14 949
Masmo	Planprogram	Masmo t-bana, Varvsvågen	Huddinge	2028	312	14 040
Prästviken	Antagen (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
Sydvåstra 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
Total					6 678	375 897

*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 6 200. 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 orealiserade värdeförändringar. Just nu är värderingen av förvaltningsfastigheter svårare än tidigare och vi justerar värden upp eller ned utifrån den data vi bedömer vara tillförlitlig och som ska spegla köp- och säljmarknaden.

Kvartalet januari–mars 2025

Kvartalets nettoomsättning uppgick till 19 397 tkr [17 710] och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet. Hyresintäkterna uppgick till 19 397 tkr [16 656]. Ökningarna är hänförliga till högre hyror jämfört med samma kvartal föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 4 257 tkr [5 134]. Driftnettot uppgick därmed till 15 140 tkr [11 522].

Rörelseresultat före värdeförändringar var 5 655 tkr [-11 076]. I resultatet ingår aktiverat arbete om 66 833 tkr [74 779] 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 orealiserade värdeförändring uppgick till -144 tkr [0]. Förvaltningsfastigheterna värderades externt under Q4 2024. Pågående projekt har påverkat resultatet med 302 400 tkr [44 265] i orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid.

Finansnettot uppgick till -20 934 tkr [-9 125]. 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 225 889 tkr [12 041].

Kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -95 577 tkr [188 301]. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -230 056 tkr [-103 290]. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 251 361 tkr [-29 565]. Kvartalets kassaflöde uppgick till -74 272 tkr [55 446].

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag.

Kvartalet januari–mars 2025

Kvartalets resultat för moderbolaget uppgick till -26 832 tkr [-228 072].

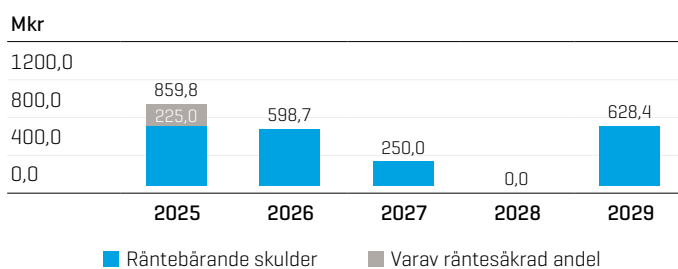
FINANSIERING

Kapitalbindning, mkr	Förfalloår					Total	Andel, %	Räntetak, mkr	Räntetak, %	Räntesäkrad andel av skuld, %	Ränta, %
	2025	2026	2027	2028	2029						
Fastighetslån	377,8	-	-	-	-	377,8	16	225,0	5	10	Stibor 3M+1,7
Fastighetslån	60,3	73,7	-	-	-	134,0	6	-	-	-	6,8-8,8
Fastighetslån	-	-	-	-	478,4	478,4	20	-	-	-	5-årig swapränta + 3,35
Fastighetslån	-	-	-	-	150,0	150,0	6	-	-	-	0,0
Byggnadskreditiv	421,8	-	-	-	-	421,8	18	-	-	-	10,0
Obligation	-	525,0	-	-	-	525,0	22	-	-	-	Stibor 3M+8,5
Obligation	-	-	250,0	-	-	250,0	11	-	-	-	Stibor 3M+7,8
Total	859,8	598,7	250,0	-	628,4	2 336,9	100	225,0	5	10	

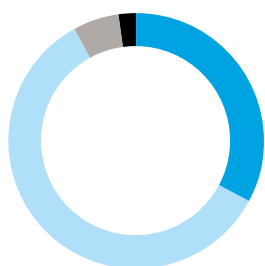
Obligationerna nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationernas löptid fram till december 2026 respektive november 2027. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

Lånens förfallostruktur

Kapitalförsörjning	Mkr	Andel %
Eget Kapital	1 296,0	33
Räntebärande skulder	2 308,9	59
Uppskjuten skatteskuld	225,9	6
Övriga skulder	70,7	2
Total balansomslutning	3 901,5	100



Kapitalförsörjning

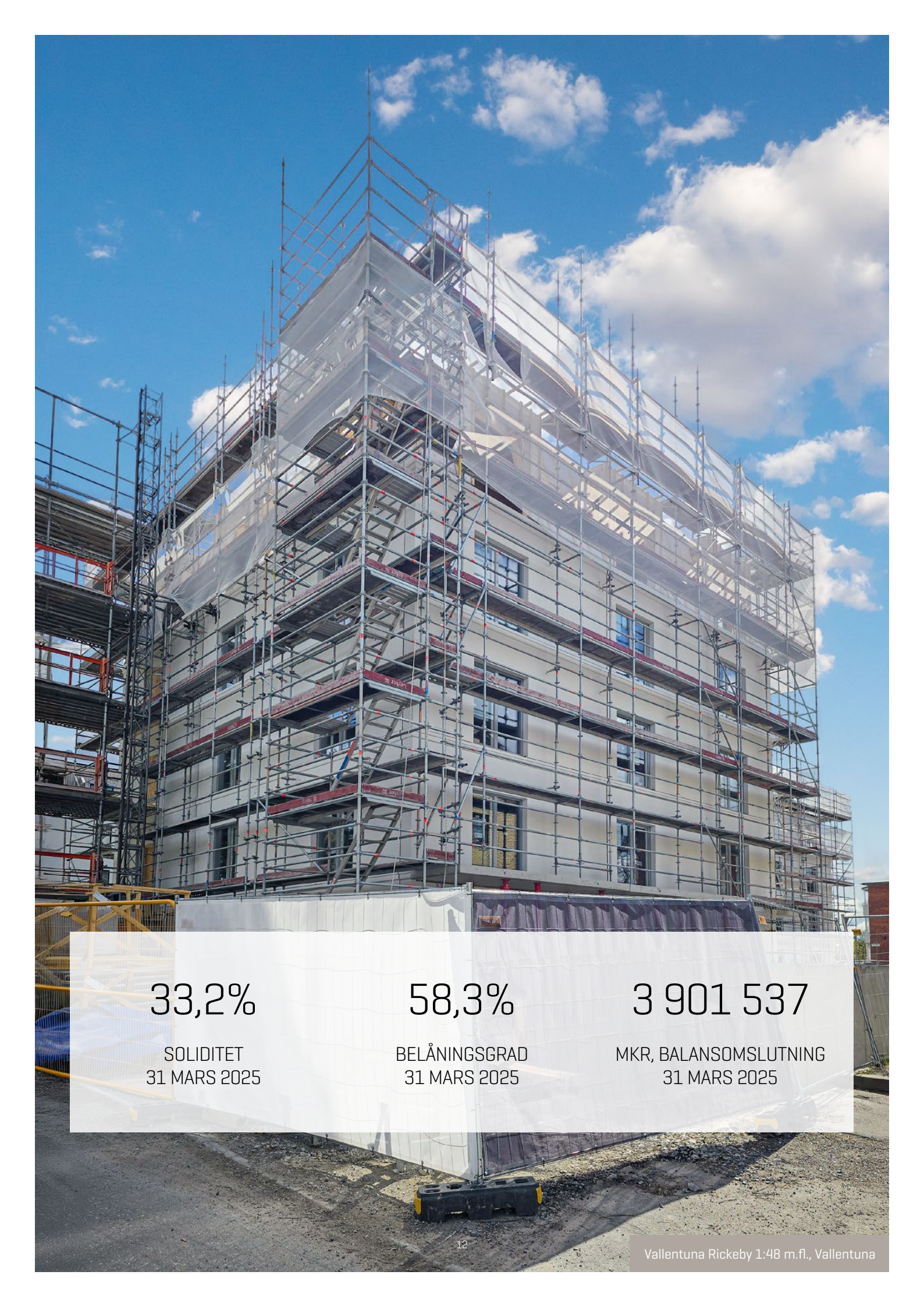


	Mkr	%
Eget kapital	1 296,0	33
Räntebärande skulder	2 308,9	59
Uppskjuten skatteskuld	225,9	6
Övriga skulder	70,7	2

Kapitalbindning



	Mkr	%
Obligation	775,0	33,2
Lång räntebärande skuld	702,1	30,0
Kort räntebärande skuld	859,8	36,8



33,2%

SOLIDITET
31 MARS 2025

58,3%

BELÅNINGSGRAD
31 MARS 2025

3 901 537

MKR, BALANSOMSLUTNING
31 MARS 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. Uppllysningar 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	Januari-mars		Helår
		2025	2024	2024
Nettoomsättning	2	19 397	17 710	73 509
Övriga rörelseintäkter		856	697	1 948
		20 253	18 407	75 457
Aktiverat arbete för egen räkning *		66 833	74 779	380 598
Entreprenadkostnader	3	-65 135	-84 904	-407 015
Fastighetskostnader		-4 257	-5 134	-15 149
Övriga externa kostnader		-4 445	-7 239	-27 811
Personalkostnader		-5 002	-5 228	-14 702
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-2 592	-1 757	-7 029
Rörelseresultat före värdeförändringar		5 655	-11 076	-15 650
Resultat från joint venture		-	-	15 593
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	-	-	-17 514
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	302 256	44 265	578 603
Rörelseresultat efter värdeförändringar		307 912	33 189	561 032
Finansiella intäkter *		110	16 046	16 464
Finansiella kostnader *	5	-21 044	-25 171	-77 160
Finansnetto		-20 934	-9 125	-60 696
Resultat före skatt		286 978	24 064	500 336
Aktuell skatt		-	-28	-19
Uppskjuten skatt		-61 089	-11 995	-150 410
Periodens resultat		225 889	12 041	349 907
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		-	12 041	349 907
Resultat per aktie före utspädning, kr		3,16	0,17	4,89
Resultat per aktie efter utspädning, kr		3,02	0,17	4,67
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning		71 500 000	71 500 000	71 500 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning		74 900 000	71 500 000	74 900 000

* Jämförelsesiffran har omräknats.

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Januari-mars		Helår
	2025	2024	2024
Periodens resultat	225 889	12 041	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	225 889	-3 998	333 867
Summa totalresultat för perioden hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	225 889	-3 998	333 867

* Jämförelsesiffran har omräknats

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	31 mars		31 december
		2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		13 116	13 839	13 296
Förvaltningsfastigheter	4	3 517 668	2 119 123	2 985 357
Inventarier		306	1 268	397
Nyttjanderättstillgångar		17 154	9 580	6 946
Andelar i joint venture		25 557	-	25 557
Övriga långfristiga fordringar		36 651	43 186	36 651
Summa anläggningstillgångar		3 610 451	2 186 995	3 068 203
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	6	210 177	49 881	194 837
Råvaror och förnödenheter		-	289	-
Kundfordringar		2 648	3 205	2 448
Aktuell skattefordran		-	184	-
Fordringar på joint venture		7 282	-	7 217
Övriga fordringar		30 491	2 795	11 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 307	14 250	3 117
Likvida medel		36 182	97 495	110 453
Summa omsättningstillgångar		291 086	168 098	329 370
SUMMA TILLGÅNGAR		3 901 537	2 355 093	3 397 574

KONCERNENS BALANSRÄKNING (FORTS.)

Tkr	Not	31 mars		31 december
		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		870 254	306 500	644 366
Summa eget kapital		1 296 023	732 268	1 070 134
Skulder				
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	1 450 256	650 540	1 615 444
Leasingskulder		12 789	5 610	368
Uppskjuten skatteskuld		225 941	26 437	164 852
Summa långfristiga skulder		1 688 986	682 587	1 780 665
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	858 651	835 432	437 443
Leasingskulder		5 142	4 064	6 347
Leverantörsskulder		22 497	70 725	27 515
Aktuell skatteskuld		626	14 846	5 507
Övriga kortfristiga skulder		4 074	904	42 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 538	14 266	27 483
Summa kortfristiga skulder		916 529	940 238	546 775
Summa skulder		2 605 515	1 622 825	2 327 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 901 537	2 355 093	3 397 574

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 2024	715	16 039	425 053	294 459	736 266
Årets resultat	-	-	-	12 041	12 041
Övrigt totalresultat för perioden	-	-16 039	-	-	-16 039
Summa totalresultat för perioden	-	-16 039	-	12 041	-3 998
Utgående balans per 31 december 2024	715	-	425 053	306 500	732 268

Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Tkr	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	-	-	-	225 889	225 889
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-	-	-	225 889	225 889
Utgående balans per 31 mars 2025	715	-	425 053	870 254	1 296 023

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Januari-mars		Helår
	2025	2024	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt *	286 978	24 064	500 336
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	2 592	1 757	7 029
- Försäljning dotterbolag	-	-	18 151
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-302 256	-44 265	-578 603
- Återläggning bokförda finansiella kostnader *	21 044	25 171	77 160
- Betalda räntor	-18 057	-14 981	-54 237
- Återläggning bokförda finansiella intäkter	-110	-16 046	-16 464
- Erhållna räntor	45	7	425
- Resultat från joint venture	-	-	-15 593
- Betald inkomstskatt	-	-203	-19
	-9 765	-24 496	-61 817
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av projektfastigheter	-15 340	-3 497	-139 793
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-20 584	204 644	207 603
Ökning/minskning av rörelseskulder	-49 888	11 651	-1 964
Summa förändring av rörelsekapital	-85 812	212 797	65 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-95 577	188 301	4 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-230 056	-100 816	-498 536
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-2 474	-
Förändring fordran joint venture	-	-	6 000
Försäljning av förvaltningsfastighet	-	-	23 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-230 056	-103 290	-469 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	312 033	81 025	1 104 435
Amortering av skuld	-59 361	-109 126	-565 047
Amortering av leasingskuld	-1 311	-1 465	-5 567
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	251 361	-29 565	533 821
Periodens kassaflöde	-74 272	55 446	68 405
Likvida medel vid periodens början	110 453	42 048	42 048
Likvida medel vid periodens slut	36 182	97 495	110 453

* Jämförelsesiffran har omräknats

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Januari-mars		Helår
	2025	2024	2024
Nettoomsättning	961	-	3 502
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-1 554	-2 147	-7 140
Personalkostnader	-2 562	-1 381	-4 192
Rörelseresultat	-3 155	-3 528	-7 830
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	75 719
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 677	-20 783	-80 545
Summa finansiella poster	-23 677	-20 782	-4 825
Resultat efter finansiella poster	-26 832	-24 309	-12 656
Bokslutsdispositioner	-	-	1 248
Periodens resultat	-26 832	-24 309	-11 408

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

		31 mars		31 december
Tkr	Not	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		262 529	111 388	262 529
Summa anläggningstillgångar		262 529	111 388	262 529
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		921 272	545 439	888 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		422	10 556	313
Övriga fordringar		91	491	63
Kassa och bank		116	4 462	58 550
Summa omsättningstillgångar		921 902	560 947	947 761
SUMMA TILLGÅNGAR		1 184 430	672 335	1 210 290

		31 mars		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		-26 832	-24 309	-11 408
Summa fritt eget kapital		144 327	158 258	171 159
Summa eget kapital		145 042	158 973	171 874
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	7	753 294	510 551	750 487
Summa långfristiga skulder		753 294	510 551	750 487
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		717	1 271	941
Skulder till koncernföretag		279 961	-	281 461
Skatteskulder		-	223	-
Övriga skulder		111	-	456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 305	1 317	5 071
Summa kortfristiga skulder		286 095	2 812	287 929
Summa skulder		1 039 388	513 362	1 038 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 184 430	672 335	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

Intäktsfördelning	Januari-mars		Helår
	2025	2024	2024
Hysesintäkter	19 397	16 656	71 204
Övrigt	–	1 054	2 305
Total nettoomsättning	19 397	17 710	73 509

För uppdelning av intäkter mot segment, se not 9.

Not 3 – Uppdelning av entreprenadkostnader

	Januari-mars		Helår
	2025	2024	2024
Fördelning entreprenadkostnader			
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	55 145	83 960	389 458
Entreprenadkostnader projektfastigheter	9 990	944	17 557
Summa entreprenadkostnader	65 135	84 904	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.

	31 mars		31 december
	2025	2024	2024
Ingående balans per 1 januari	2 985 357	1 974 050	1 974 050
Inköp	230 056	100 809	528 538
Försäljning	-	-	-63 708
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	302 256	44 265	578 603
Omklassificeringar	-	-	-32 125
Utgående balans	3 517 669	2 119 123	2 985 357

	31 mars		31 december
	2025	2024	2024
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter			
Realiserade värdeförändringar	-	-	-17 514
Orealiserade värdeförändringar	302 256	44 265	578 603
Summa	302 256	44 265	561 088

Not 5 – Finansiella kostnader

Koncernen aktiverar den del av sina finansiella kostnader som bedöms hänförlig till uppförandet av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. För perioden januari-mars uppgår de aktiverade finansiella kostnaderna till 25 577 tkr [11 394].

Not 6 – Projektfastigheter

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	31 mars		31 december
	2025	2024	2024
Ingående balans per 1 januari	194 837	46 384	46 384
Inköp	15 340	3 497	116 328
Omklassificeringar	–	–	32 125
Utgående balans	210 177	49 881	194 837

Not 7 – Upplåning

	31 mars		31 december
	2025	2024	2024
Långfristig			
Obligation	753 294	510 551	750 487
Skuld kreditinstitut	696 962	139 989	864 957
Summa	1 450 256	650 540	1 615 444
Kortfristig			
Skuld kreditinstitut	858 651	835 432	384 071
Övriga räntebärande skulder	–	–	53 373
Summa	858 651	835 432	437 443

Kortfristig skuld är beräknat som den del av lån som förfaller till betalning inom 1 år. Obligationenerna om 525 respektive 250 mkr nettoresidovisas 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

RESULTATRÄKNING

Tkr	Januari-mars 2025			Januari-mars 2024		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
Nettoomsättning	19 397	–	19 397	16 656	1 054	17 710
Övriga rörelseintäkter	485	371	856	153	544	697
Summa	19 882	371	20 253	16 809	1 598	18 407
Aktiverat arbete för egen räkning *	–	66 833	66 833	–	74 779	74 779
Entreprenadkostnader	–	-65 135	-65 135	–	-84 904	-84 904
Fastighetskostnader	-4 257	–	-4 257	-5 134	–	-5 134
Övriga externa kostnader	76	-4 521	-4 445	-730	-6 509	-7 239
Personalkostnader	–	-5 002	-5 002	–	-5 228	-5 228
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	–	-2 592	-2 592	958	-2 715	-1 757
Rörelseresultat före värdeförändringar	15 702	-10 046	5 655	11 903	-22 979	-11 076
Resultat från joint venture	–	–	–	–	–	–
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-144	302 400	302 256	–	44 265	44 265
Rörelseresultat efter värdeförändringar	15 558	292 354	307 912	11 903	21 286	33 189
Finansiella intäkter *	18	92	110	-1	16 047	16 046
Finansiella kostnader *	-12 782	-8 263	-21 044	-15 666	-9 505	-25 171
Finansnetto	-12 764	-8 171	-20 934	-15 667	6 542	-9 125
Resultat före skatt	2 794	284 183	286 978	-3 764	27 828	24 064

* Jämförelsesiffror har omräknats

BALANSRÄKNING

Tkr	31 mars 2025			31 mars 2024		
	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt & övrigt	Summa
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	1 595 000	2 015 451	3 610 451	1 518 000	668 995	2 186 995
Summa omsättningstillgångar	39 004	252 082	291 086	42 616	125 482	168 098
Summa tillgångar	1 634 004	2 267 533	3 901 537	1 560 616	794 477	2 355 093
SKULDER						
Summa långfristiga skulder	638 135	1 050 851	1 688 986	139 989	542 597	682 587
Summa kortfristiga skulder	449 646	466 883	916 529	835 432	104 806	940 238
SUMMA SKULDER	1 087 781	1 517 734	2 605 515	975 421	647 403	1 622 825

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 15 maj 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 15 maj 2025 kl. 08.00 CEST på **www.titania.se**, där samtliga av Titanias finansiella rapporter kommer att finnas tillgängliga efter offentliggörande.

Finansiell kalender

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

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.

	Januari-mars		Helår
	2025	2024	2024
Resultat per aktie före utspädning*, kr	3,16	0,17	4,89
Årets resultat efter skatt **	225 888 714	12 040 922	349 906 582
Antal aktier före utspädning	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Antal stamaktier ***	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	3,02	0,17	4,67
Årets resultat efter skatt **	225 888 714	12 040 922	349 906 582
Antal aktier efter utspädning	74 900 000	71 500 000	74 900 000
Antal stamaktier ***	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. 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	15 140	11 522	56 055
Hysesintäkter	19 397	16 656	71 204
Driftkostnader	-4 257	-5 134	-15 149

Avkastning på eget kapital*, %	58,6	1,6	41,1
Resultat, rullande 12 månader	563 754	11 907	349 907
Genomsnittligt eget kapital	962 759	726 010	850 808

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

Soliditet, %	33,2	31,1	31,5
Eget kapital	1 296 023	732 268	1 070 134
Balansomslutning	3 901 537	2 355 093	3 397 574

Belåningsgrad, %	58,3	59,0	57,2
Räntebärande skulder	2 308 907	1 485 972	2 052 888
Likviditet	36 182	97 495	110 453
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	2 272 725	1 388 477	1 942 434
Balansomslutning	3 901 537	2 355 093	3 397 574

Räntetäckningsgrad*, ggr	neg	neg	neg
Rörelseresultat före värdeförändringar	5 655	-11 076	-15 650
Finansnetto **	-20 934	-9 125	-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.)

Substansvärde per stamaktie, kr	21,29	10,61	17,27
Tillgångar	3 901 537 294	2 355 093 009	3 397 573 822
Skulder	2 605 514 668	1 622 824 857	2 327 439 911
Uppskjuten skatteskuld	225 940 724	26 437 253	164 851 860
Antal aktier:	71 500 000	71 500 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	1 521 963 350	758 705 404	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