20250619290015

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Titania Holding AB (publ)

556887–4274

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Titania Holding AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-11

Einar Janson

ÅRSREDOVISNING

2024

TITANIA

20250619200916

20250619290I7

Innehåll

Titania i korthet	3
Historik	4
Året i korthet	6
Viktiga händelser under året	8
VD har ordet	10
Titanias verksamhet	12
Finansiella och operativa mål	14
Strategi	15
Titanias fastigheter	16
Projekt Tingstorget	26
Miljonprogramområdenas generella utmaningar	30
Finansiering	32
Hållbarhetsredovisning	35
Aktien	56
Förvaltningsberättelse	60
Bolagsstyrningsrapport	66
Styrelse och revisor	68
Ledningsgrupp	69
Flerårsöversikt	70
Koncernens finansiella rapporter	72
Koncernens redovisningsprinciper och noter	78
Moderbolagets finansiella rapporter	96
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	100
Årsredovisningens undertecknande	104
Revisionsberättelse	105
Definitioner	110
Övrig information	111

Remiss dokumentnyckel: 6WC8P-QWA92-E9Q4O-3B43J-OMNUS-RQDG6

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

20250619290018

FRÅN KONSTRUKTION OCH BYGG
TILL PROJEKT OCH FÖRVALTNING

2002
Einar Janson Bygg grundas av Einar Janson, med inriktning som entreprenör inom ombyggnation.

2004
Mats Janson och Nikan Ghahremani går med i Titania, och blir senare minoritetsägare.

2005
Titania AB grundas.

2006
Fokus på större byggprojekt inom WS, badrumsrenovering etc.

2008
Titanias första steg som bostadsutvecklingsföretag – börjar utveckla vindsvåningar och lägenheter på bottenplan.

2009
Säkrar hittills största projekt: ombyggnad av 1 500 enheter och fasadrenovering för Wallenstam.

2014
Företaget transformeras till att bli bostadsutvecklare.

2016
Det första bostadsutvecklingsprojektet i Ullna, Täby, är färdigt; totalt 109 enheter, arkitektbyrå Sandell Sandberg.

Byggnation i projektet Tingstorget påbörjas.

2017
Modellvillan, Enskede, står färdig med totalt 15 enheter och väljs till "Årets Stockholmsbyggnad" 2017.

200 lägenheter i projektet Tingstorget färdigställdes.

2018
Ytterligare 300 lägenheter i Tingstorget färdigställdes, totalt 500 klara.

2019
Utses till "Mästergasell" av DI, Sveriges ledande affärstidning.

Ytterligare 241 lägenheter vid Tingstorget färdigställs, totalt 741 klara, och projektet slutförs.

2020
Fastigheten Byamannen 2, Tingsleken, bestående av ett hyresrättsbestånd om 246 av de 741 lägenheterna, blir fullt uthyrd tidigt under 2020 – koncernens första egna fastighetsbestånd.

2021
Emitterar obligation om 400 mkr, noterar B-aktien på Nasdaq First North Growth Market och genomför nyemission om 430 mkr.

Lärpojken 3 säljs.

Projekt Valsjöberget färdigställs.

2022
Tillträder och byggstartar projektet Täby Boulevard.

Säljer en fastighet i Malibu för 14,1 miljoner USD.

2023
Byggstartar tillsammans med K-fastigheter projektet "Del 2 av Rickebyhöjd".

Byggstartar ett projekt vid Rågsveds T-banestation. Projektet drivs med 2xA Entreprenad AB som totalentreprenör.

Färdigställer projektet Täby Boulevard omfattande 226 bostäder, 71 parkeringsplatser och tre kommersiella lokaler.

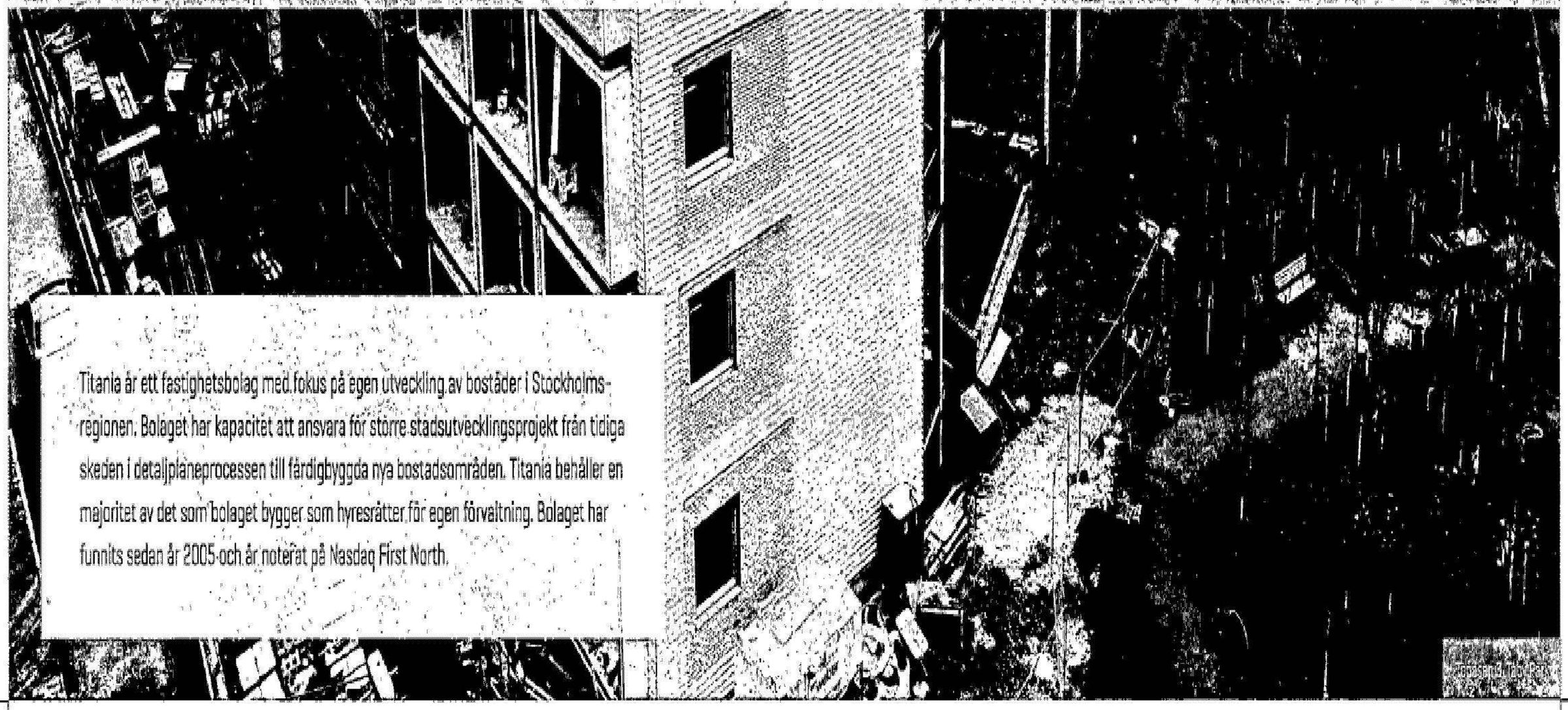
2024
Offentliggör två obligationsprospekt och ansöker om upptagande till handel av hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.

Startar produktion av radhus, kedjehus och villor för projektet Kristineberg i Vallentuna. Produktionen genomförs i Titania-koncernens egen modulfabrik.

Tilldelas Täby kommuns stadsbyggnadspris 2024 för projektet Täby Boulevard (Topasen 3).

Tillträder fastigheten Hallunda 4:20 efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

2025
Tillträder fastigheten Byggmästaren 2 samt tecknar avtal om förvärv av del av Byggmästaren 4, Solna kommun.



Titania är ett fastighetsbolag med fokus på egen utveckling av bostäder i Stockholmsregionen. Bolaget har kapacitet att ansvara för större stadsutvecklingsprojekt från tidiga skeden i detaljplaneprocessen till färdigbyggda nya bostadsområden. Titania behåller en majoritet av det som bolaget bygger som hyresrätter för egen förvaltning. Bolaget har funnits sedan år 2005 och är noterat på Nasdaq First North.

Denna dokumentversion är skapad av Penneo - 4FDA-C4MXU-GTJ0-BQMO-OMWBR-CDHW2-2RCMD-SBA3E

20250619290019

TITANIA 2024

TITANIAS UTVECKLING UNDER 2024

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

Einar Janson, VD och grundare

2 985 357
TKR, FASTIGHETSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 31 DECEMBER 2024

526
ANTAL BOSTÄDER 31 DECEMBER 2024

71 204
TKR, HYRESINTÄKTER JANUARI–DECEMBER 2024

Nyckeltal	2024	2023
Nettoomsättning, tkr	73 509	64 477
Driftnetto, tkr	56 055	26 351
Resultat före skatt, tkr	500 396	-15 144
Resultat per aktie före utspädning, kr	4,89	-0,42
Resultat per aktie efter utspädning, kr	4,67	-0,42
Balansomslutning, tkr	3 397 574	2 954 810
Avkastning på eget kapital*, %	16,2	-29,5
Soliditet, %	31,5	31,3
Belåningsgrad, %	57,2	62,1
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	17,27	10,50

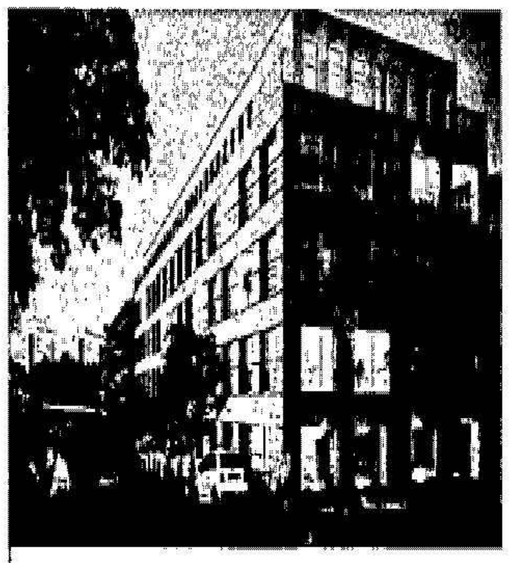
"I EN CYKLISK MARKNAD LÖNAR DET SIG ATT VARA KONTRÄR OCH SPECIELLT SÅ NU NÄR VI ÄR PÅ BOTTEN AV EN FÖRSTÄRKT CYKEL. TITANIA HAR MED ANLEDNING AV DET GÅTT PÅ EN ÖKAD OFFENSIV UNDER HELA 2024."

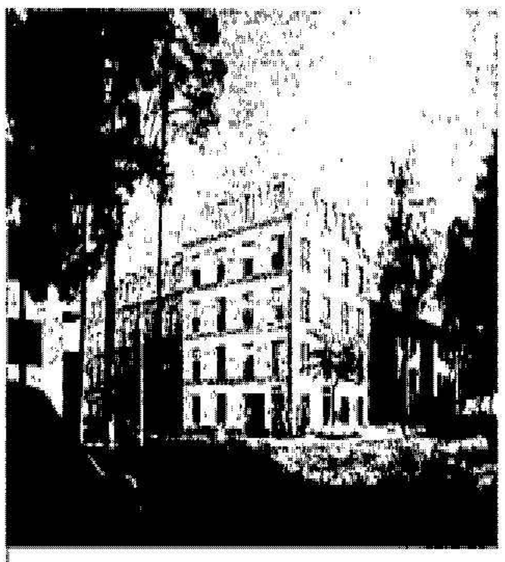
- Einar Janson, VD och grundare

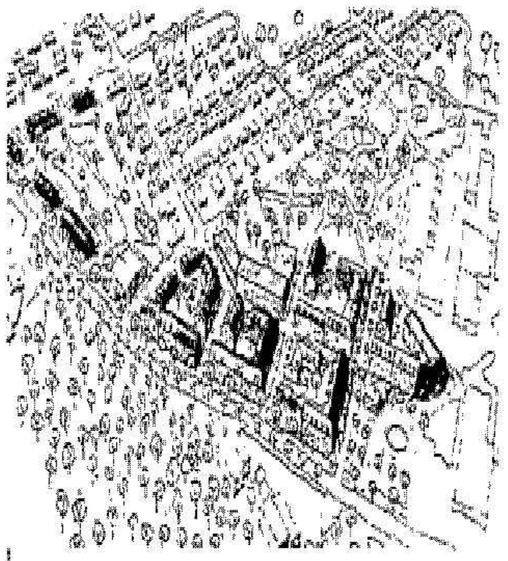
Pennso dokumentnyckel: GTMOBP-OBA92-EPOMO-S8433-OMXUS-BOKDG!

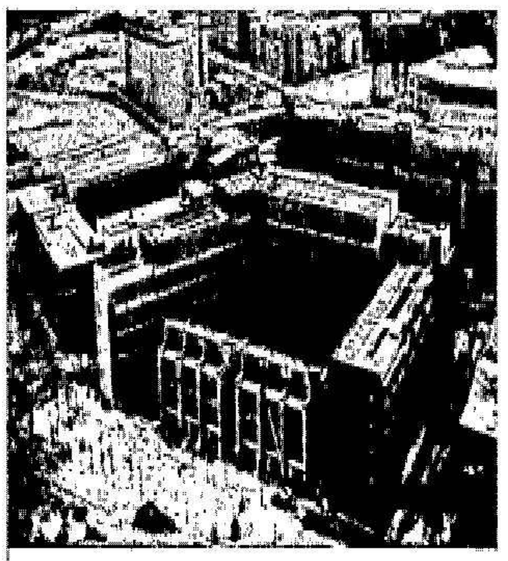
20250619290200

VIKTIGA HÄNDELSER
UNDER ÅRET









Första kvartalet

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

Andra kvartalet

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

Tredje kvartalet

- Inga väsentliga händelser har skett under det tredje kvartalet.

Fjärde kvartalet

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

Efter periodens utgång

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

Denna dokumentnyckel: 6WOOBP-OMXUS-BDDGI-A92-E9QWO-SB433-OMXUS-BDDGI

20250619290021

VD HAR ORDET

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

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

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

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

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

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

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

Vad som också händer när alla dessa regleringar samverkar är att svängningarna i byggandet blir förstärkta. Sättet regleringarna skapar det här är många, men ett exempel är regleringen av hyrorna. Det startades ovanligt många hyresrätter i perioden innan 2022 när räntorna började stiga. Inflationen var länge

närmare 0 och räntorna låga men ändå höjdes hyrorna med 2 % – inte drivet av ökad attraktivitet eller andra marknadsfaktorer – utan just av reglerade höjningar i överenskommelse mellan parter på marknaden. Den här eran gynnade fastighetsägarna och utvecklarna. När inflationen sedan började stiga och räntekostnaderna gick upp med start 2022 fick plötsligt fastighetsägarna och utvecklarna inte full kompensation för kostnadshöjningar inom det reglerade systemet och det fanns plötsligt inga förutsättningar alls för att få ihop kalkylerna för hyresrättsprojekt i storstadsregionerna och nybyggnationerna föll brant. I ett system med fri hyressättning hade inte fallet varit lika brant. Det hade startats färre bostäder, som i alla lågkonjunkturer, men så länge köpkraften och behovet funnits hade de ändrade förutsättningarna bara behövt leda till att de projekt som ändå startade hade ett väsentligt högre hyresantagande för den mängd potentiella framtida hyresgäster som var villiga att betala den höga hyran. I Sverige med sitt reglerade system går inte det. I stället får man vänta in att den reglerade marknaden, över flera år, stegvis höjer hyran tills den når den nivå då det går att bygga igen – och när väl den nivån har nåtts vill alla börja bygga. Går dessutom räntan ner får man en ny hausse och en ny topp. Att ha ett system byggt kring att hyran för befintliga hyresgäster inte chockhöjs så fort inflationen ökar utan att höjningen fördelas över flera år är förståeligt. Men att ha samma system för helt nyproducerade hyresrätter, utan befintliga hyresgäster, där kostnaderna tas i den nya prisnivån går inte att motivera och är det som skapar de kraftiga svängningarna.

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

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

Einar Janson
VD och grundare

Denna dokumentnyckel: 61WOBP-O6A92F-E9QHO-5B4J3-OMXU5-BOOGI

20250619290222

TITANIAS VERKSAMHET

Titanias verksamhet består, i huvudsak, av tre delar: projektutveckling, produktion och förvaltning. Något som särskiljer Titania från de flesta andra aktörer i fastighetsbranschen är Titanias kontroll över hela värdekedjan – från de tidiga projektutvecklingsskedena via byggandet till förvaltningen av de färdiga bostäderna. Titania besitter kompetens i alla delar av processen och Titania anser att slutresultatet blir mycket bättre om ansvaret för ett projekt ligger hos samma personer från start till mål, istället för att delas mellan olika inblandade som saknar överblick över helheten.

Projektutveckling

All nyproduktion i större skala i Sverige föregås av en lång period bestående av detaljplaneprocesser, bygglovsprocesser, planering, projektering, och så vidare. Det tar i regel flera år från det att idén till ett nytt projekt föds till det första spadtaget. Att bygga helt nya bostadsområden är komplext och det är mängder av frågetecken som behöver rätas ut, val som måste göras och beslut som måste fattas innan man kan sätta igång och bygga. Finns inte en detaljplan antagen för området behöver en sådan tas fram. Det är en komplicerad och lång process där det är av stor vikt att utvecklaren är drivande, kompetent och innovativ för att slutresultatet ska bli så bra som möjligt. Det är nämligen här hela grunden för ett lyckat projekt läggs.

Även saker som kan tyckas vara triviala i de tidiga skedena kan komma att få väldigt stora konsekvenser senare. Vill det sig riktigt illa kan några felaktiga tidiga val vara skillnaden mellan ett lyckat och ett misslyckat projekt. Det är på grund av detta det är oerhört viktigt med en hög grad av kompetens hos dem som leder projektutvecklingen. Titania vägar påstå att bolaget besitter den kompetensen. Titania menar vidare att det är lika viktigt att den som leder projektutvecklingen i ett senare skede också ansvarar för själva produktionen. Enligt Titania är det bara på detta sätt det är möjligt att få en verklig överblick över ett komplext projekt. Saknas överblicken är det stor risk att saker hamnar mellan stolarna, att missförstånd uppstår, att ansvarsfördelningen blir oklar o.s.v. När man tittar på många mindre lyckade bostadsprojekt är det ofta här det har gått fel: ingen har haft övergripande kontroll från start till mål utan projektet har vandrat som en stafettpinne mellan olika inblandade och ingen känner riktigt ansvar för helheten. Titania är övertygade om att det valda arbetssättet säkerställer en kostnadseffektiv process och en slutprodukt med hög kvalitet ur alla synvinklar – arkitektoniskt, hållbarhetsmässigt och nyttjandemässigt.

Produktion

Innan Titania började bygga bostäder i egen regi sysslade bolaget under många år med komplexa renoveringsentreprenader åt externa beställare. Med hjälp av den erfarenheten besitter bolaget stor kompetens när det kommer till att driva storskaliga entreprenader. Utan kompetent styrning riskerar byggentreprenader att bli ineffektiva, dyra och inte sällan rent kaotiska. Det är oerhört mycket att hålla reda på för att allt ska flyta på: logistik, kostnader, tidplaner, arbetsmiljö, oförutsedda hinder, underentreprenörer o.s.v. Fastighetsbolag som inte själva sitter på den här kompetensen är av naturliga skäl sårbara när de ska bygga nytt – de är ju beroende av att de entreprenörer de kontrakterar kan leverera den kompetens och struktur de själva saknar, något dessa långt ifrån alltid kan. Titania har som sagt inte detta problem. Medarbetarna kan projektledning, upphandling, ekonomisk styrning etc. Men också det rent byggtekniska, ner till skruv- och mutternivå. Titania vet hur man bygger industriellt, med en hög grad av prefabricering, utan att göra avkall på de arkitektoniska kvaliteterna.

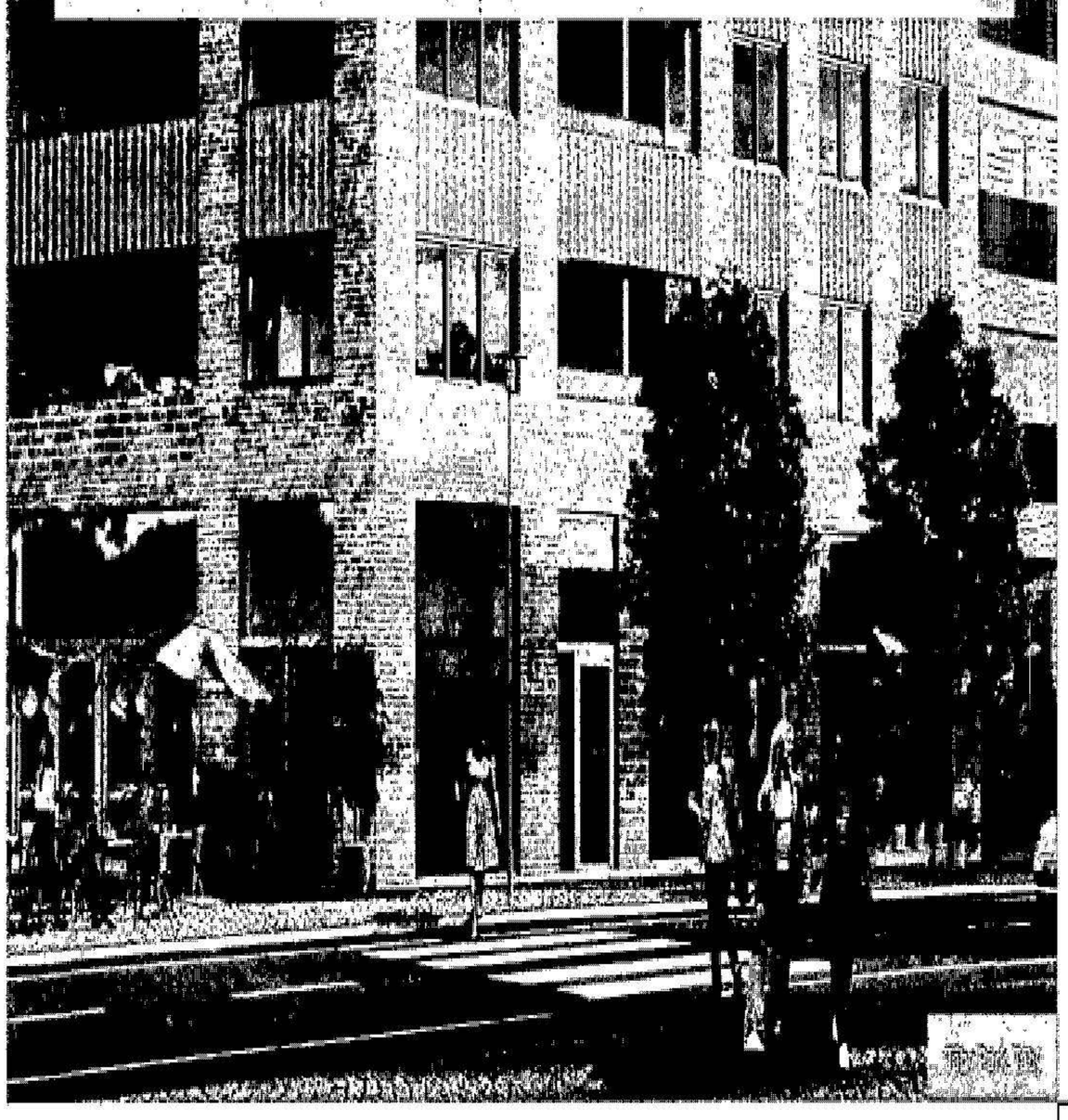
Förvaltning

Titania arbetade under många år med stambyten med kvarboende. Det var en mycket bra skola för att förstå hur det fungerar att arbeta med människor, i deras egna hem. Med tiden lärde Titania sig en mängd knep för att göra allt så smidigt som möjligt, både för de boende och för Titania. Den här kunskapen är med när Titania numera förvaltar sitt eget bestånd av hyresrätter. Förvaltningen är en helhet som omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, hantering av felanmälningar o.s.v. För att underlätta för både Titania och hyresgästerna används smidiga digitala lösningar och moderna förvaltningsmetoder i teknikens framkant. Titania vet hur snabbt tekniken kan springa ifrån en om man inte är på tå och Titania vet också vilka krav människor idag ställer på att deras vardag ska fungera sömlöst. När man har ett fokus på långsiktigt ägande, med hög kvalitet för boende och lokalhyresgäster, duger det helt enkelt inte att använda gårdagens metoder för dagens utmaningar. Det är därför Titania lägger mycket tid och energi på att alltid vara uppdaterade kring allt som gäller förvaltning av fastigheter.

TITANIAS AFFÄRSMODELL BYGGER PÅ:

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

1. Projektering och planering	2. Finansiering	3. Byggnation	4. Slutförande	5. Förvaltning
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 byggar kostnadseffektivt och gör samtidigt medvetna val för att varje projekt ska få ett bra helhetsintryck.	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.	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.	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.	Titanias mål är att behålla cirka 70 procent av de bostäder som Titania producerar som hyresrätter under egen förvaltning.



Pennea dokumentnyckel: 6MKOBP-OMA9Z-EBQHC-KOGGI

20250619290023

FINANSIELLA OCH OPERATIVA MÅL

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

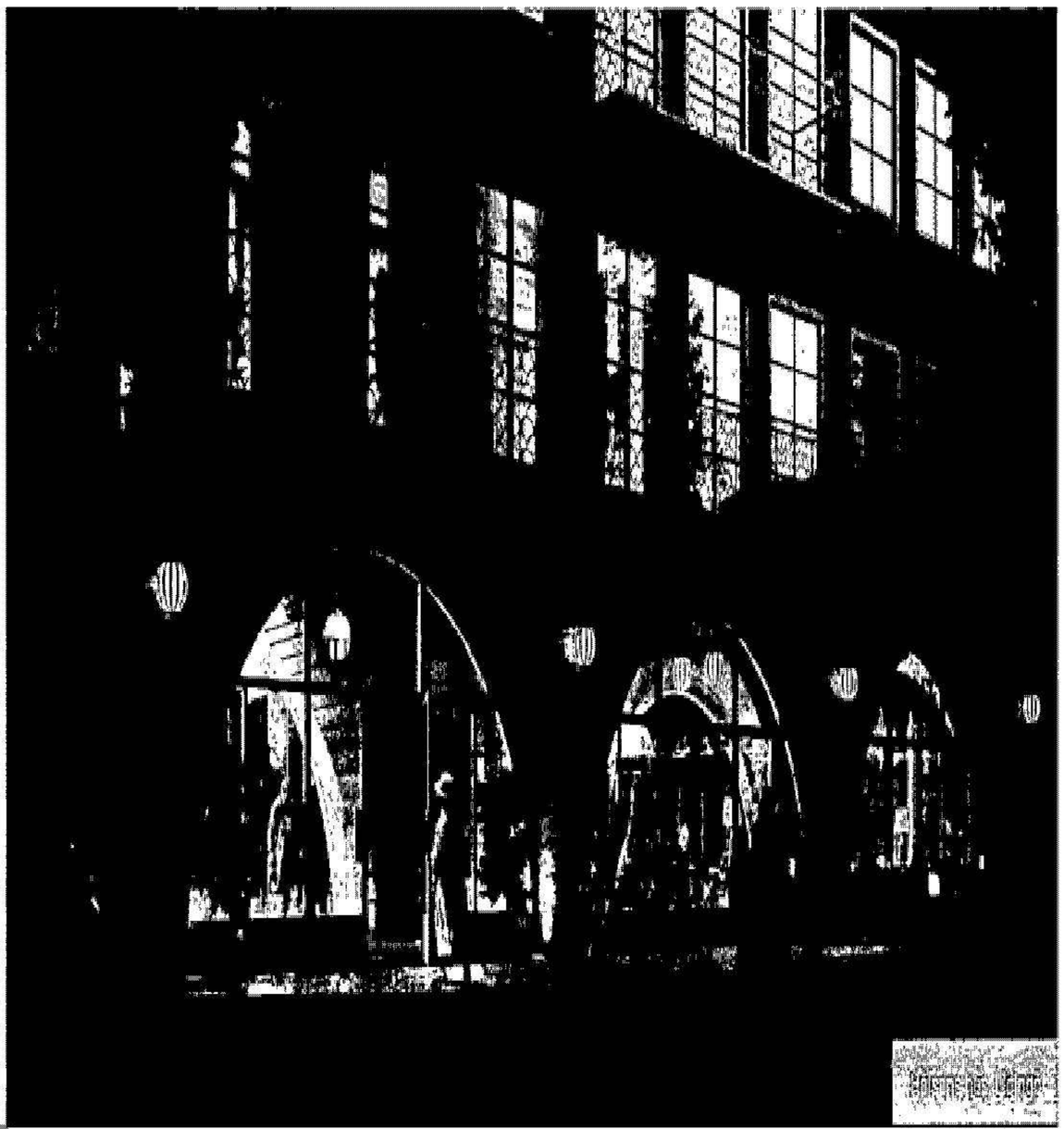
Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet på Koncernens tillgångar.

Soliditet

Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.



STRATEGI

FÖR TILLVÄXT OCH LÖNSAMHET

Affärsprocess i egen regi

Titania ska med egen kompetens kontrollera och styra hela värdekedjan från projektidé till färdig förvaltningsbyggnad.

? För att ha aktuell förståelse för lönsamhetskritiska faktorer måste Titanias företrädare ha inblick i processerna.

✔ Titanias egna projektchefer, fastighetschef och övrig berörd egen kompetens ska själva aktivt vara ansvariga för alla beslut av vikt för lönsamhet inom projekt och förvaltningsfastigheter.

Satsa på stora projekt

Titania ska både inom fastighetsförvaltning och projektutveckling satsa på större sammanhållna projekt med många enheter.

? För att det ger stordriftsfördelar och får leverantörer intresserade även i högkonjunktur.

✔ Komma med genomtänkta idéer för att förverkliga kommunernas visioner för speciella platser för stora projekt, och få möjlighet att genomföra dessa tack vare goda referenser från genomförda projekt.

Värdetillväxt genom projektutveckling

Titania ska ta fram nya detaljplaner som ger byggrätter på den mark Titania kontrollerar.

? Avkastningskraven vid förvärv av enbart befintliga bostäder är redan så låg att den förväntade värdetillväxten bara genom effektiviserad förvaltning är låg i jämförelse med om Titania utvecklar nytt.

✔ Förvärva befintliga bostadsområden med potential för utveckling samt använda Titanias renommé för att erhålla kommunala markanvisningar för utveckling av nya områden.

Fokus på hyresrätter

Titania ska styra projektutveckling av bostäder mot hyresrätter som upplåtelseform i mesta möjliga mån.

? Hyresrätter är konjunkturokänsliga, lättfinansierade och ger valmöjlighet av kassaflöde eller avyttring.

✔ Antingen genom förvärv av tomträtter eller genom att utveckla byggrätter utanför stadskärnorna där låga markpriser gör att projekten, trots den reglerade hyresmarknadens begränsningar, är lönsamma som hyresrätter även om man förvärvar marken till marknadspris.

Bygga relation med kommuner

Titania ska se kommunerna som den viktigaste part för värdeutvecklingen av Titanias fastigheter och projekt.

? Det kommunala planmonopolet och de prioriteringar som görs inom detta bestämmer villkor och utfall för en stor del av verksamheten.

✔ Titania ska bygga förtroende och kontinuerligt lära sig hur kommuner fungerar och vilka behov specifika kommuner har så att bolaget kan kunna erbjuda lösningar som gagnar både kommunen i fråga och Titania.

Skapa tilltalande arkitektur

Titania ska bygga med arkitektur som är intressant och håller hög klass.

? För att arkitektoniska kvaliteter borgar för fortsatt attraktivitet och värdestegring i förvaltningsskedet och för att det krävs för att Titania ska fortsätta vara aktuellt för tilldelning av storstadsregionernas attraktiva markanvisningar.

✔ Genom att fokusera på visuella effekter och projektera smart i tidigt skede så att merkostnaderna med hög arkitektonisk ambition reduceras.

Skapa stadsmässiga kvaliteter

Titania ska, där så är möjligt, skapa förutsättningar för mötesplatser med intressant utbud i form av restauranger, caféer och liknande.

? För att stadsmässiga kvaliteter och utbud skapar arbetstillfällen, främjar trygghet och leder till fortsatt attraktivitet och värdestegring i förvaltningsskedet även för bostäderna och för att det krävs för att Titania ska fortsätta vara aktuella för tilldelning av storstadsregionernas attraktiva markanvisningar.

✔ Genom att projekteringsmässigt och tekniskt låsa lokaler på bottenplan till viss användning och genom att arbeta nära de framtida hyresgästerna och genom förståelse för deras affär skapa de rätta förutsättningarna för att de ska lyckas.

Penneo dokumentnyckel: GWC8P-OGA9Z-E

20250619290024

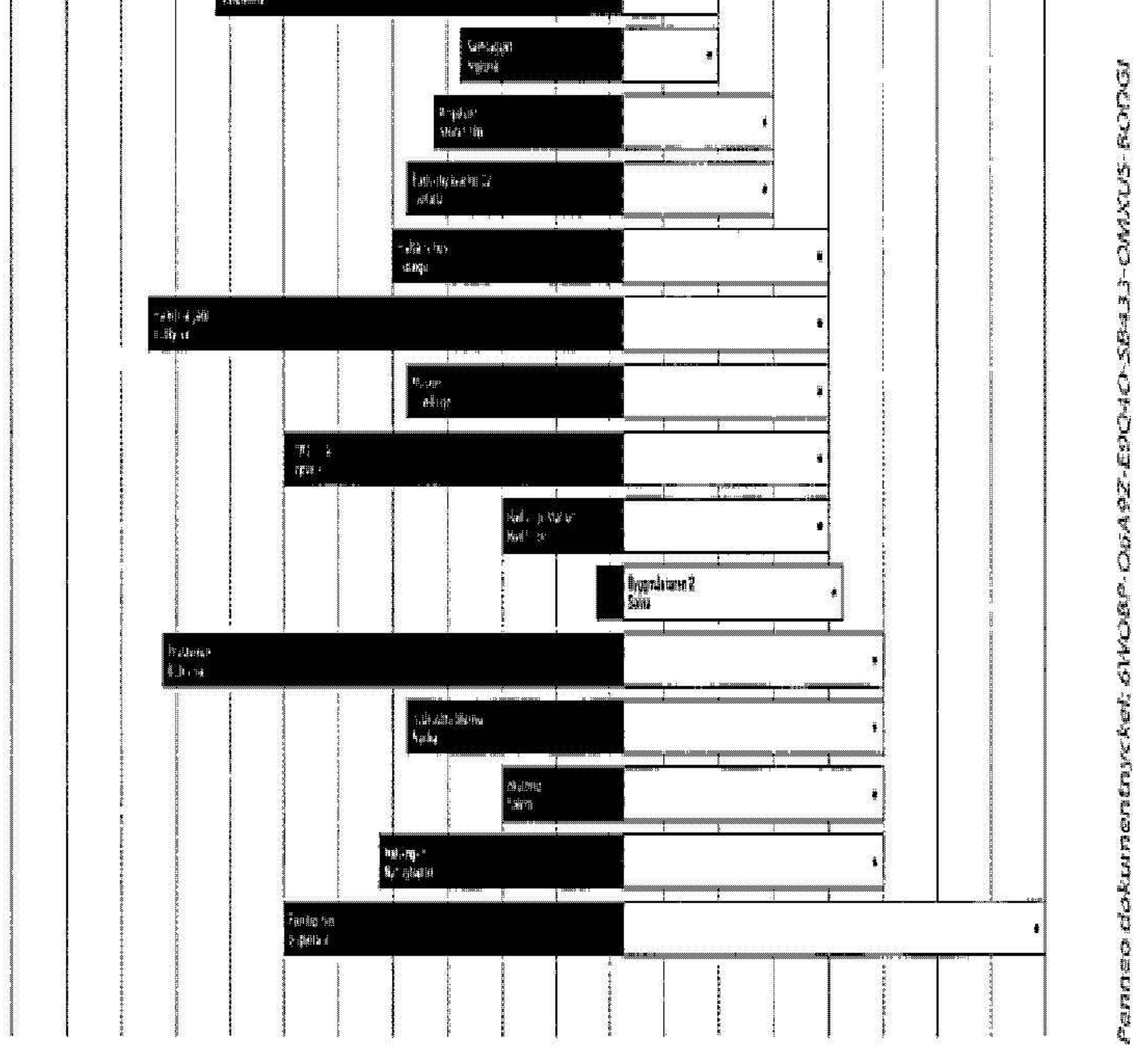
TITANIAS FASTIGHETER

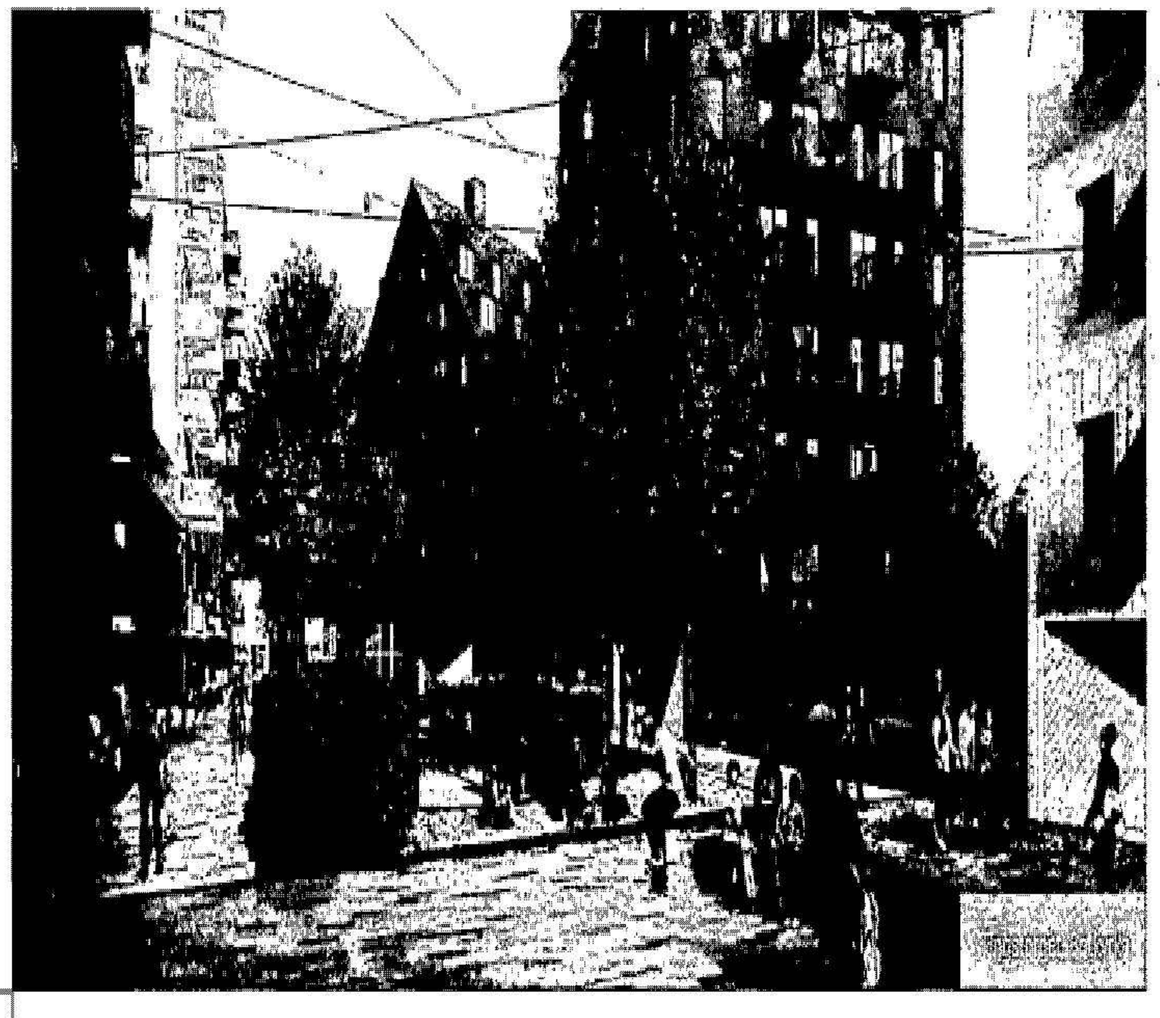
Våra fastigheter och utvecklingsprojekt finns i områden där markpriserna är lägre och där vi på riktigt kan bidra till stadsutvecklingen. Med en helhetssyn och nära samarbeten i allt från arkitekter och byggare till egen förvaltning tar vi oss an projekt där vi kan bryta en negativ utveckling i utsatta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

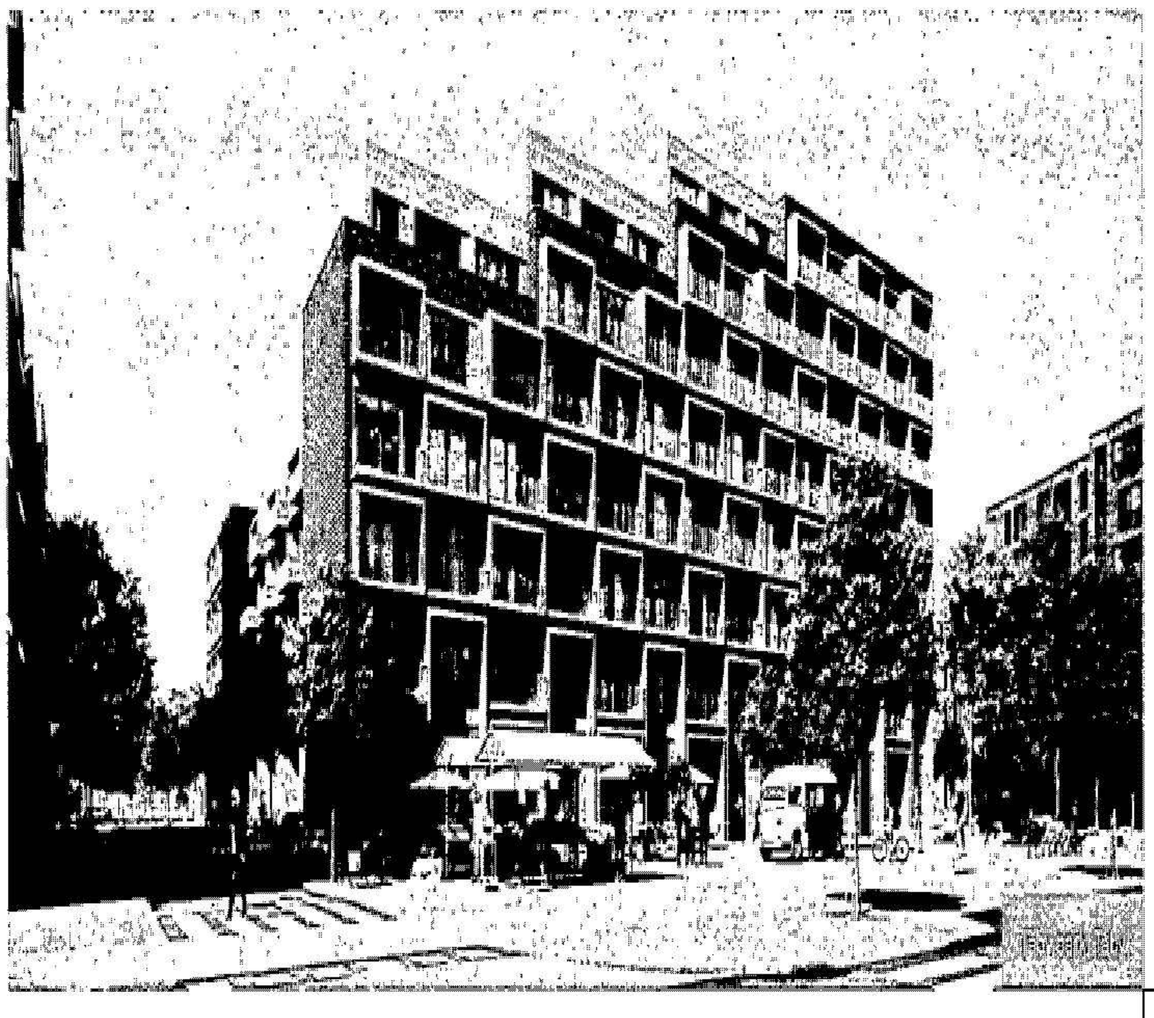
Fastighet/projekt	Status	Område/närliggande adress	Kommun	Beräknat färdig-ställande/ färdigställt	Antal bostäder	BOA/LOA
Barkarby kvarter 12	Laga kraft	Barkabyfältet	Järfälla	2027	377	19 560
Björnbäcken 11	Produktion	Rågsved	Stockholm	2025	206	9 942
Byamannen 2, "Tingsaken"	Färdigställd	Tingstorget, Alby, Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Byggmästaren 2	Samråd avslutat	Ankdammsgatan 35	Solna	2029	300	14 300
Fornhöjden	Planbesked	Östertälje station	Södertälje	2032	1 400	94 792
Gottsunda	Samråd avslutat	Gottsunda	Uppsala	2028	300	17 625
Hallunda gård	Laga kraft	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2028	718	55 590
Hallängen	Samråd avslutat	Ösmo station, Nyblevägen	Nynäshamn	2029	270	9 000
Hallängen 5	Färdigställd	Ösmo station, Hallängen	Nynäshamn	1972	-	1 199
Herrång 1:24	Färdigställd	Herrångsvägen	Norrtälje	1958	27	1 472
Huddinge station	Laga kraft	Huddinge centrum	Huddinge	2028	414	18 417
Hälsans hus	Laga kraft	Högsätra, Högsätravägen	Lidingö	2028	-	4 950
Kristineberg	Produktion	Gävsjöskogen, Arningevägen	Vallentuna	2026	117	14 949
Masmo	Planprogram	Masmo t-bana, Varvsvägen	Huddinge	2028	312	14 040
Prästviken	Antagande upphävt (överklagad)	Norsborg, Sankt Botvids väg	Botkyrka	2029	701	48 880
Rogaland	Samråd avslutat	Husby, Hemstavägen	Stockholm	2027	200	7 800
Sambygget	Laga kraft	Märsta station	Sigtuna	2026	91	5 460
Skyttorp	Samråd avslutat	Salems centrum, Skyttorpsvägen	Salem	2029	100	5 950
Sydvästra Stensö	Samråd avslutat	Älta	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					6 247	374 677

*Fastigheten ägs 50 procent via ett JV och omfattar totalt 79 Bostäder och 2 900 BOA.

Projektportfölj







20250619290025

BARKARBY

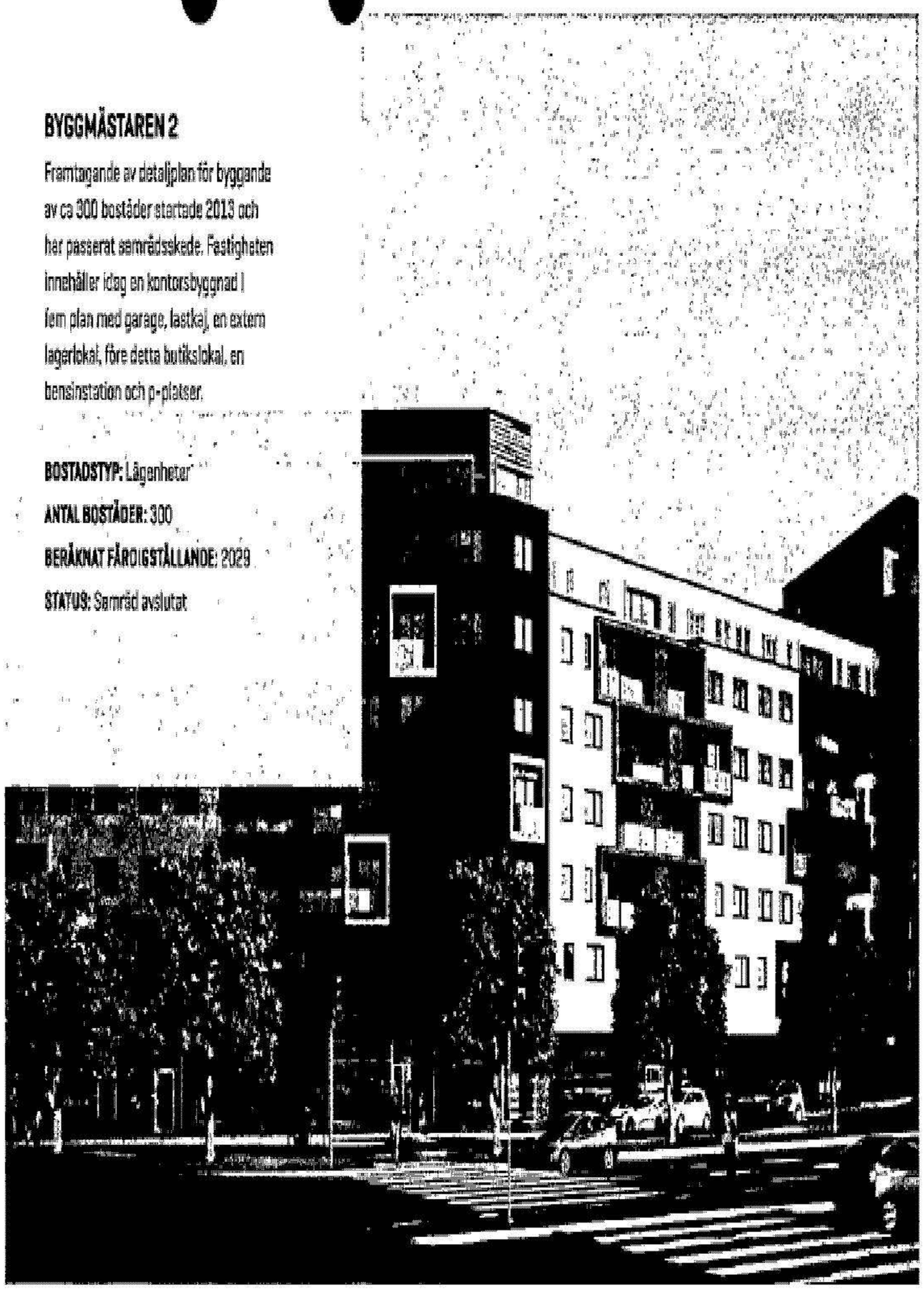
I Barkarbystaden skapas en levande och variationsrik stad med bostäder, kontor, vård, skolor och förskolor, hotell, handel, service, idrott, hälsa och kultur. Totalt planeras för ett stort antal bostäder i olika upplåtelseformer samt tusentals arbetsplatser. Kvarter 12 ligger centralt, alldeles bredvid T-banan och ett torg, vilket möjliggör ett intressant utbud av kommersiella lokaler i bottenplan och drygt 400 bostäder i varierande storlekar byggda kring en grönskande innergård.

BOSTADSTYP: Lägenheter
ANTAL BOSTÄDER: 377
BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2027
STATUS: Laga kraft

BYGGMÄSTAREN 2

Framtagande av detaljplan för byggande av ca 300 bostäder startade 2013 och har passerat samrådsskede. Fastigheten innehåller idag en kontorsbyggnad i fem plan med garage, lastkaj, en extern lagerlokal, före detta butikslokal, en bensinstation och p-platser.

BOSTADSTYP: Lägenheter
ANTAL BOSTÄDER: 300
BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2029
STATUS: Samråd avslutat



BJURBÄCKEN 11

Titania har förvärvat detaljplanelagd mark för 206 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Marken ligger ca 300 meter från Rågsveds T-banestation. Projektet är under byggnation. Fastigheten Bjurbäcken 11 består av 11 104 kvm ljus BTA bostadsbyggrätter, 445 kvadratmeter ljus BTA lokalarea och garage med 70 platser. Projektet innehåller mestadels mindre, yteffektiva lägenheter.

BOSTADSTYP: Lägenheter
ANTAL BOSTÄDER: 206
BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2025
STATUS: Produktion

FORNHÖJDEN

I dagsläget består området i huvudsak av naturmark och ägs av kommunen (del av Östertälje 1:15). Markanvisningen Titania tilldelats möjliggör utveckling av ca 1 400 bostäder. På kort promenadavstånd ligger pendeltågsstationen Östertälje station.

BOSTADSTYP: Lägenheter
ANTAL BOSTÄDER: 1 400
BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2032
STATUS: Planbesked

Pennteo dokumentnyckel: 6MKOBP-OMXUS-RONGI

20250619290026

GOTTSUNDA

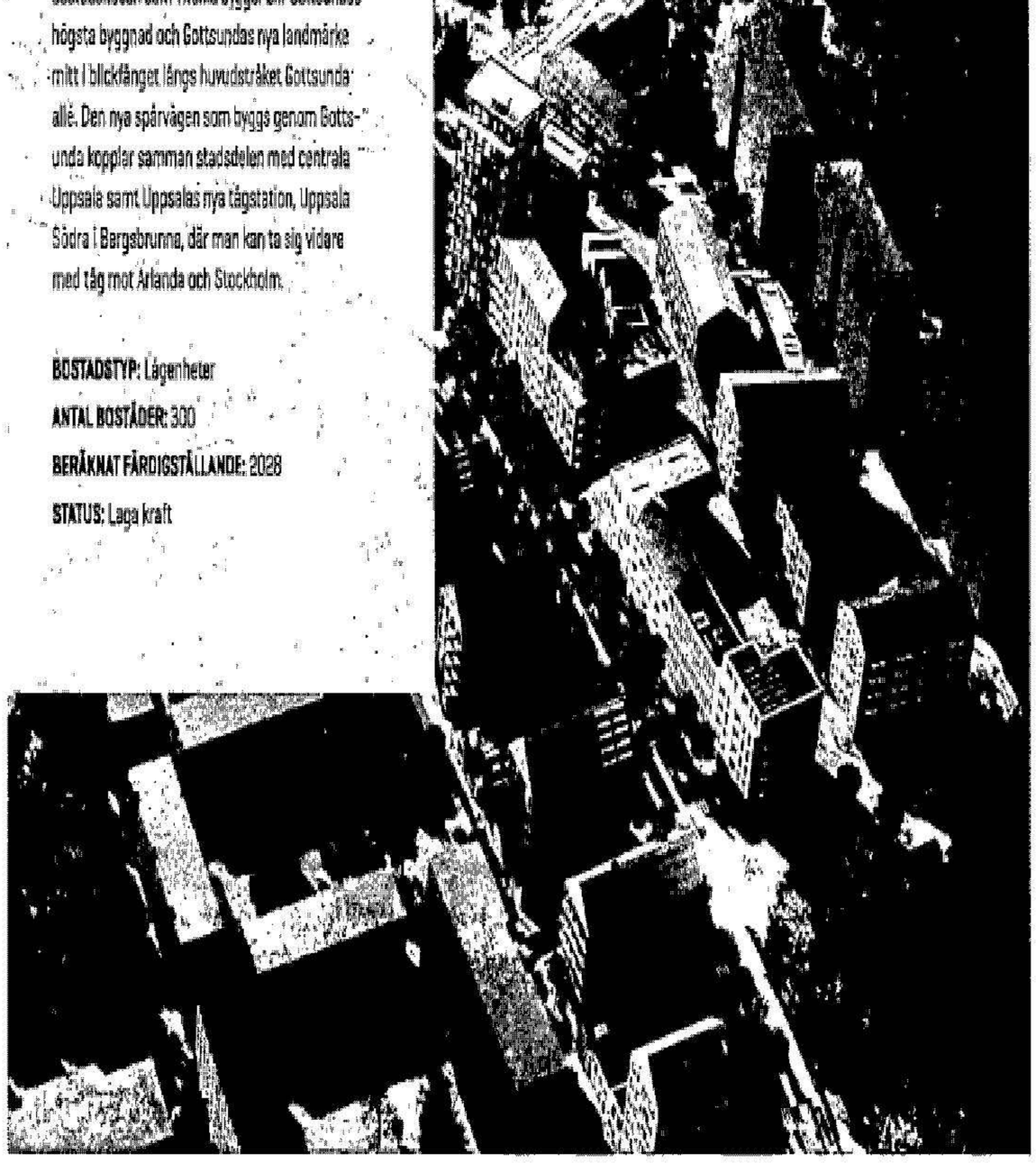
Titania utvecklar ca 300 bostäder fördelat på två kvarter alldeles intill Gottsunda centrum. Ett av bostadshusen som Titania bygger blir Gottsundas högsta byggnad och Gottsundas nya landmärke mitt i blickfånget längs huvudstråket Gottsunda allé. Den nya spårvägen som byggs genom Gottsunda kopplar samman stadsdelen med centrala Uppsala samt Uppsalas nya tågstation, Uppsala Södra i Bergsbrunna, där man kan ta sig vidare med tåg mot Arlanda och Stockholm.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: 300

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2028

STATUS: Laga kraft



HALLÄNGEN

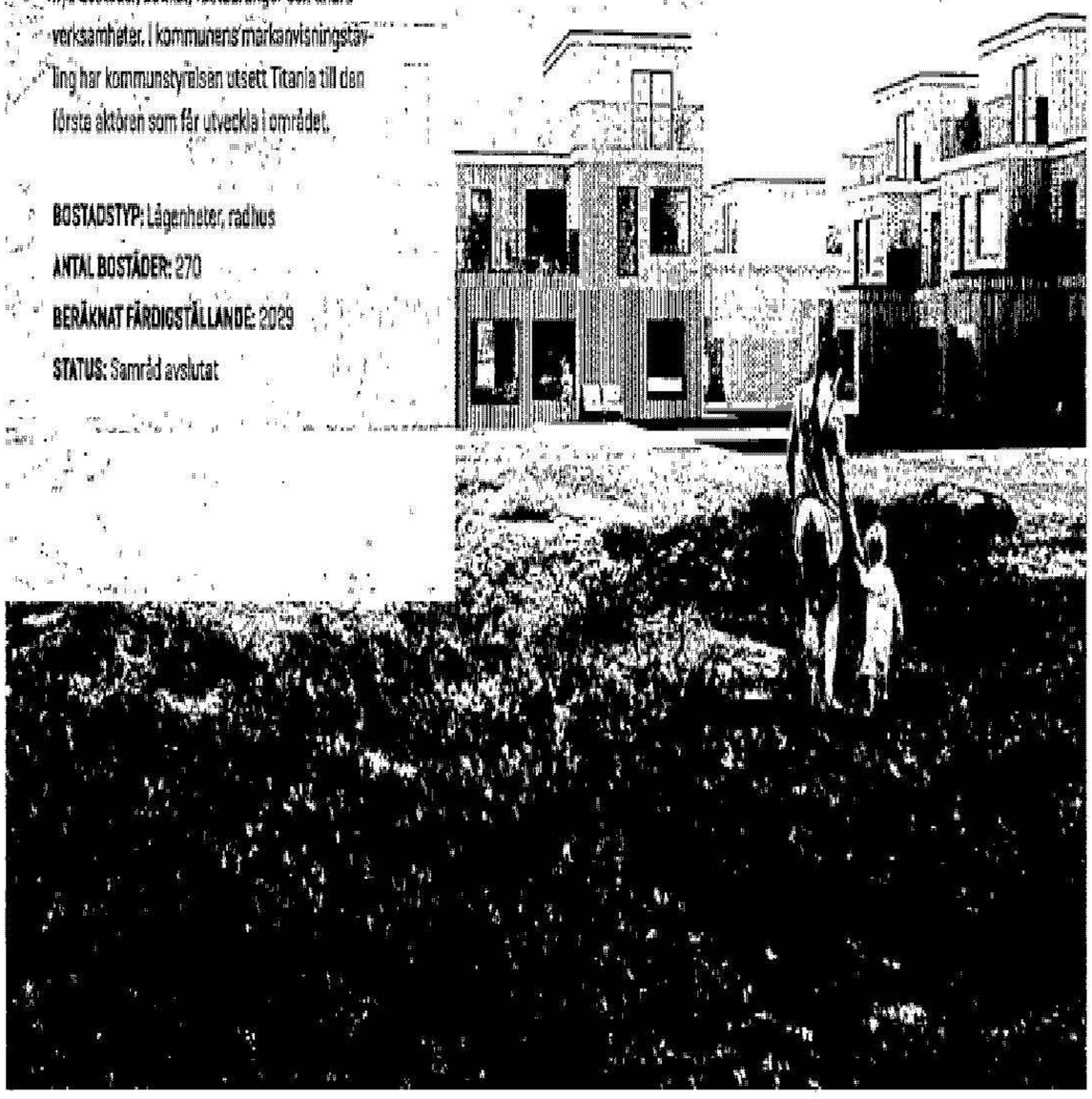
Titania har vunnit sin första markanvisning i Nynäshamn kommun och tar rollen som ankarbyggaktör i utvecklingen av centrala och södra Ösmo. Ösmos södra och centrala delar ska förtätas och ge plats för totalt cirka 700–1400 nya bostäder, butiker, restauranger och andra verksamheter. I kommunens markanvisningstävling har kommunstyrelsen utsett Titania till den förste aktören som får utveckla i området.

BOSTADSTYP: Lägenheter, radhus

ANTAL BOSTÄDER: 270

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2029

STATUS: Samråd avslutat



HALLUNDA GÅRD

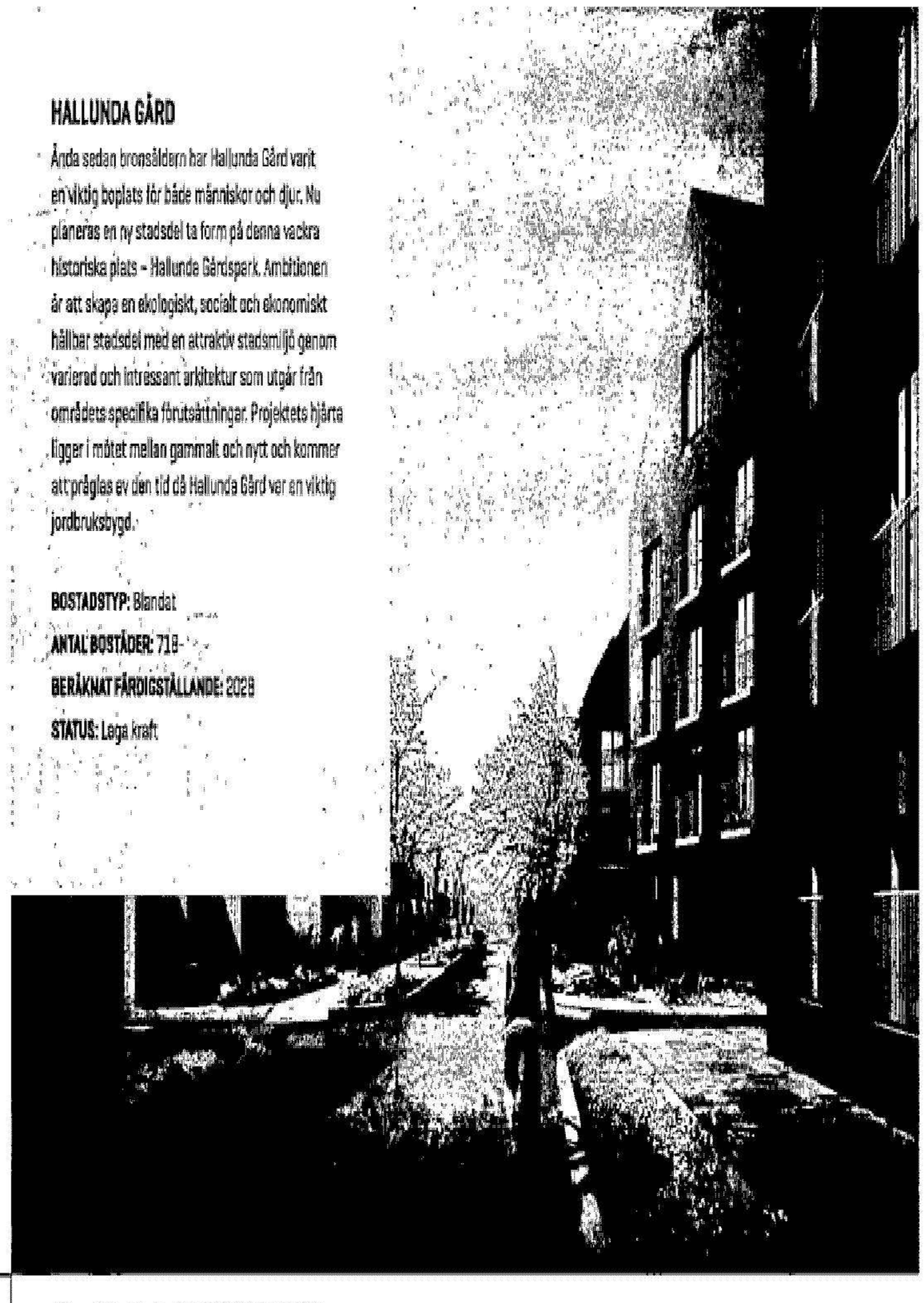
Ända sedan bronsåldern har Hallunda Gård varit en viktig boplats för både människor och djur. Nu planeras en ny stadsdel ta form på denna vackra historiska plats – Hallunda Gårdspark. Ambitionen är att skapa en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar stadsdel med en attraktiv stadsmiljö genom varierad och intressant arkitektur som utgår från områdets specifika förutsättningar. Projektets hjärta ligger i mötet mellan gammalt och nytt och kommer att präglas av den tid då Hallunda Gård var en viktig jordbruksbygd.

BOSTADSTYP: Blandat

ANTAL BOSTÄDER: 718

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2029

STATUS: Laga kraft



HUDDINGE STATION

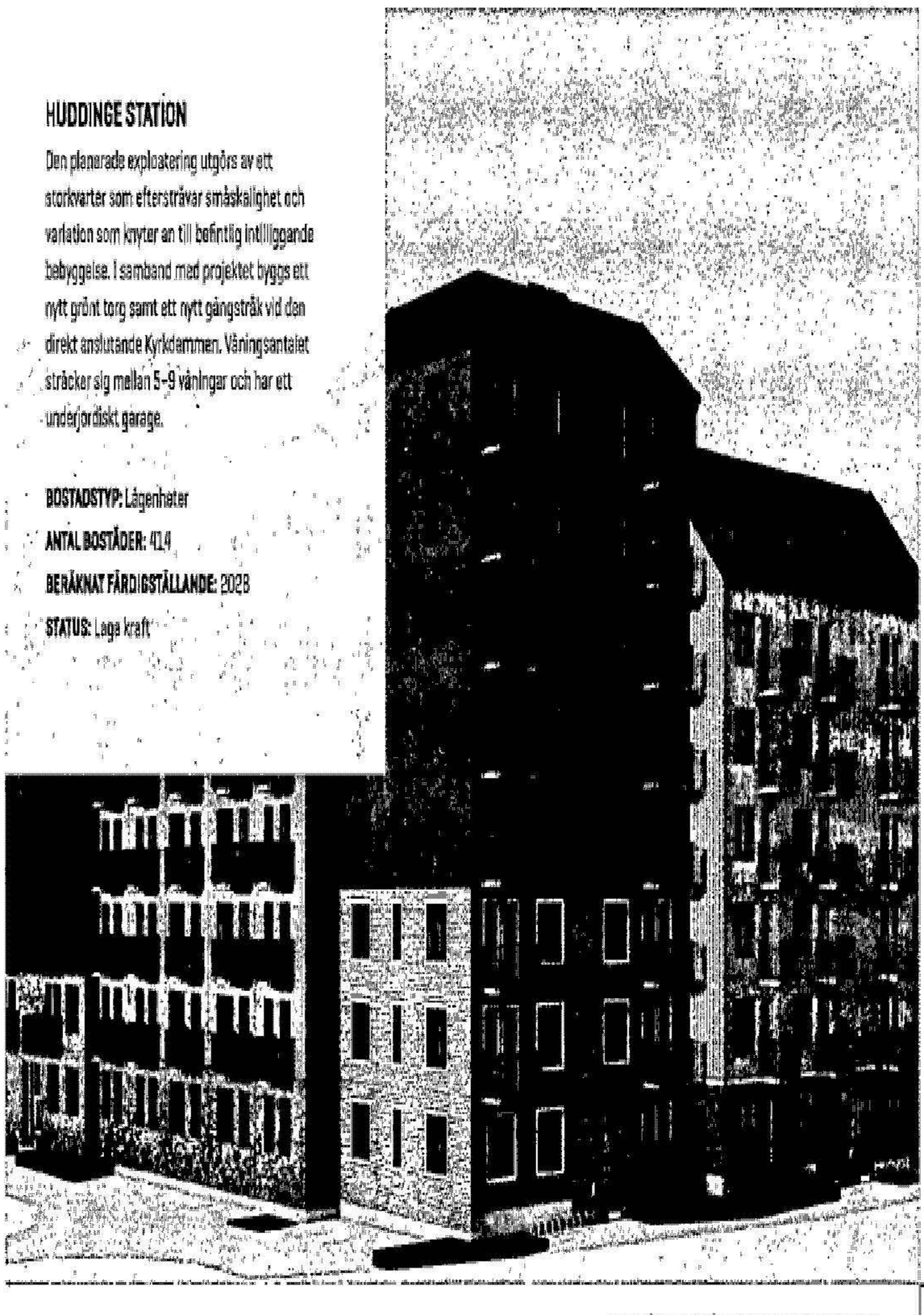
Den planerade exploatering utgörs av ett storkvarter som eftersträvar småskalighet och variation som knyter an till befintlig intilliggande bebyggelse. I samband med projektet byggs ett nytt grönt torg samt ett nytt gångstråk vid den direkt anslutande Kyrkdammen. Våningsantalet sträcker sig mellan 5–9 våningar och har ett underjordiskt garage.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: 414

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2028

STATUS: Laga kraft



Denna dokumentmarkering: 61WQBP-OMKUS-RONGI
92-E1Q+C0-SB433-OMKUS-RONGI

20250619290027

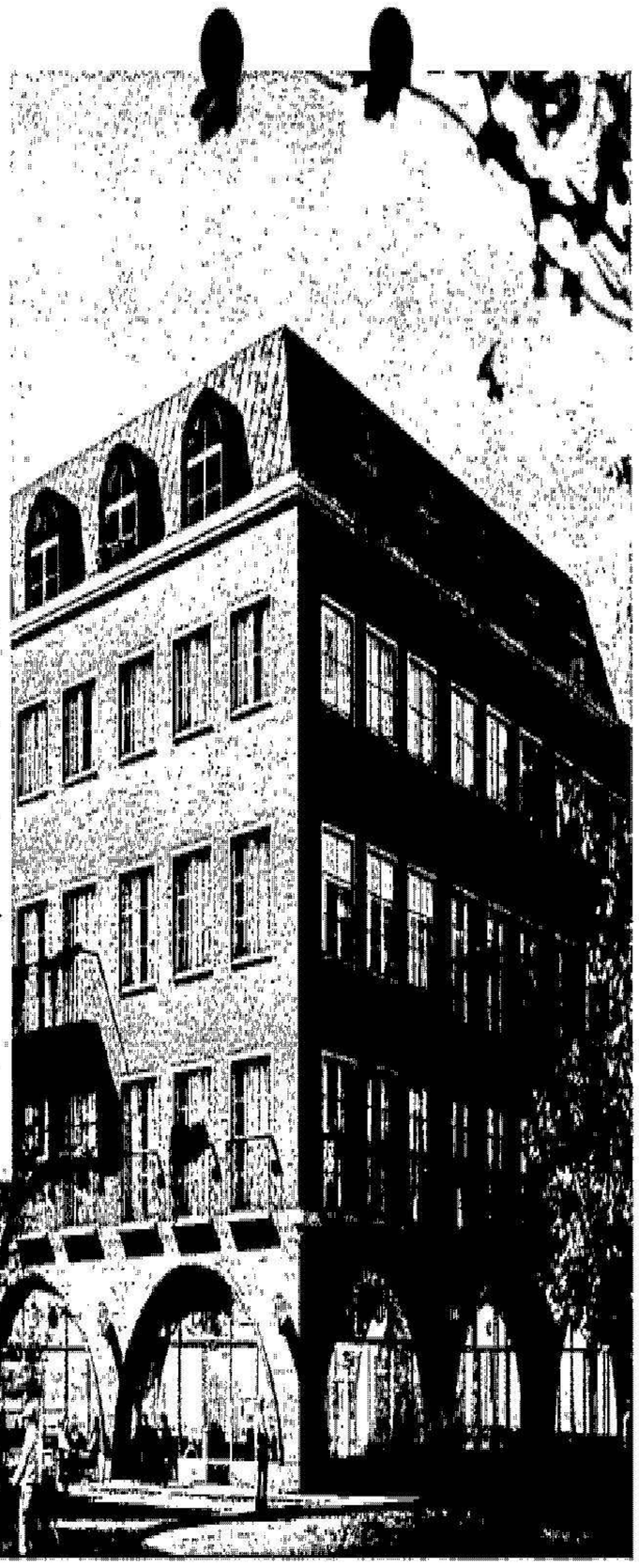
HÅLSANS HUS

Kommunstyrelsen i Lidingö stad har godkänt att markanvisningsavtal med Titania Holding AB (publ) avseende en fastighet på ca 5 500 kvm BTA vårdverksamhet med tillhörande garage. Den nya byggnaden, Hälsans hus, ligger i Högsätra centrum och marken kommer att upplåtas med tomträtt. Vårdverksamheter som idag är inhysta i det befintliga Högsätrahuset, som planeras att rivas i samband med nybyggnationen, kommer att erbjudas lokaler i Titanias framtida fastighet. Kvalitetsprogrammet som ligger till grund för markanvisningstävlingen har ett tydligt fokus på klassisk arkitektur och är en av de första i Sverige i denna typ av område.

BOSTADSTYP: Unik samhällsfastighet

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2028

STATUS: Laga kraft



MASMO

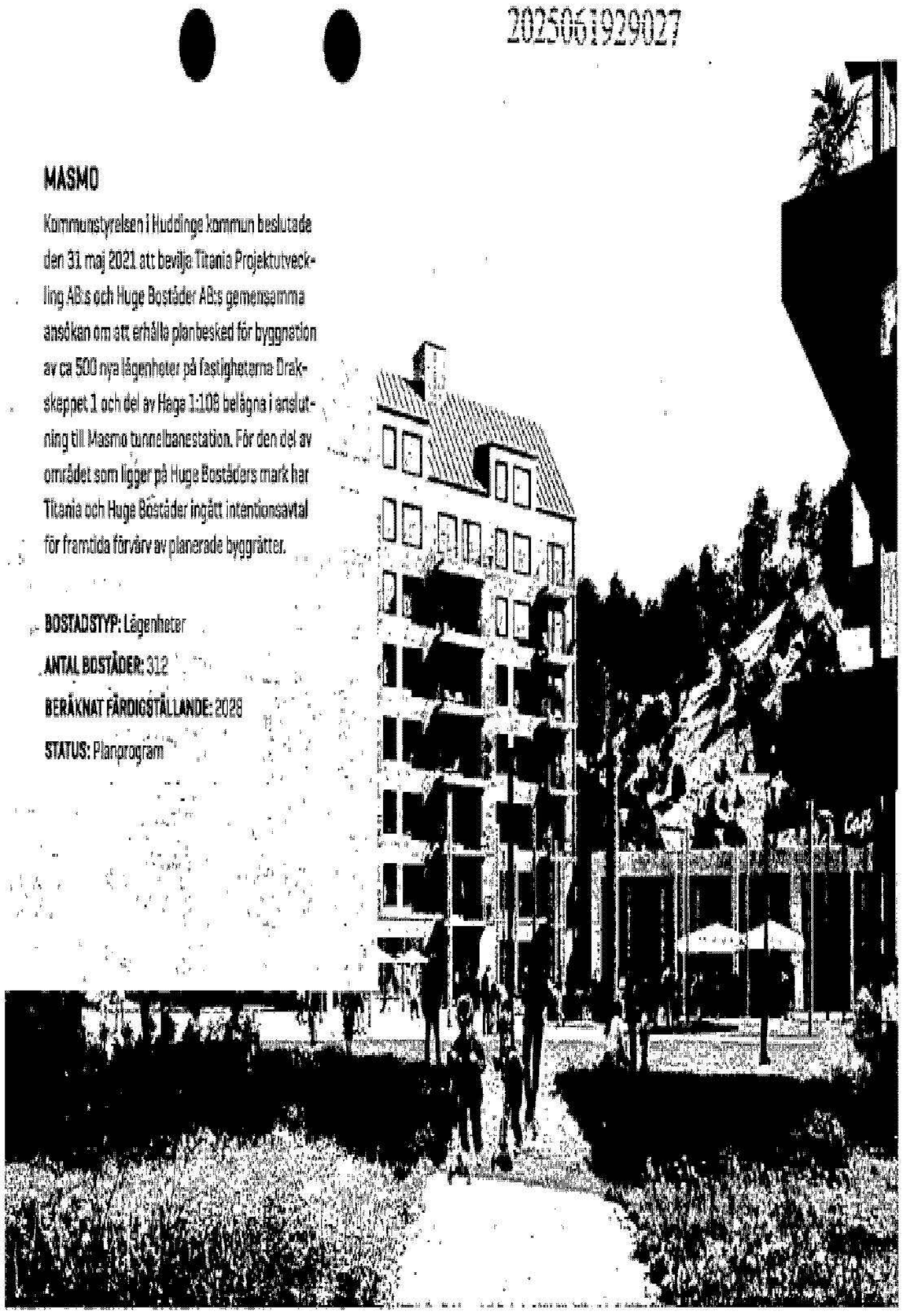
Kommunstyrelsen i Huddinge kommun beslutade den 31 maj 2021 att bevilja Titania Projektutveckling AB:s och Huge Bostäder AB:s gemensamma ansökan om att erhålla planbesked för byggnation av ca 500 nya lägenheter på fastigheterna Drakskeppet 1 och del av Hagby 1:108 belägna i anslutning till Masmo tunnelbanestation. För den del av området som ligger på Huge Bostäders mark har Titania och Huge Bostäder ingått intentionsavtal för framtida förvärv av planerade byggrätter.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: 312

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2028

STATUS: Planprogram



KRISTINEBERG

Vid planeringen av Kristineberg har vi utgått från de fantastiska förutsättningar som finns i området; närheten till naturen med skog, leder, bad, fiske, och härliga promenader. Vi vill skapa ett boende där aktivitet och det gröna silas in i bebyggelsen, där man njuter lika mycket av sitt hem utomhus som inomhus, där naturen är en viktig del av vardagen.

BOSTADSTYP: Kedjehus, radhus och villor

ANTAL BOSTÄDER: 117

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2026

STATUS: Produktion

PRÄSTVIKEN

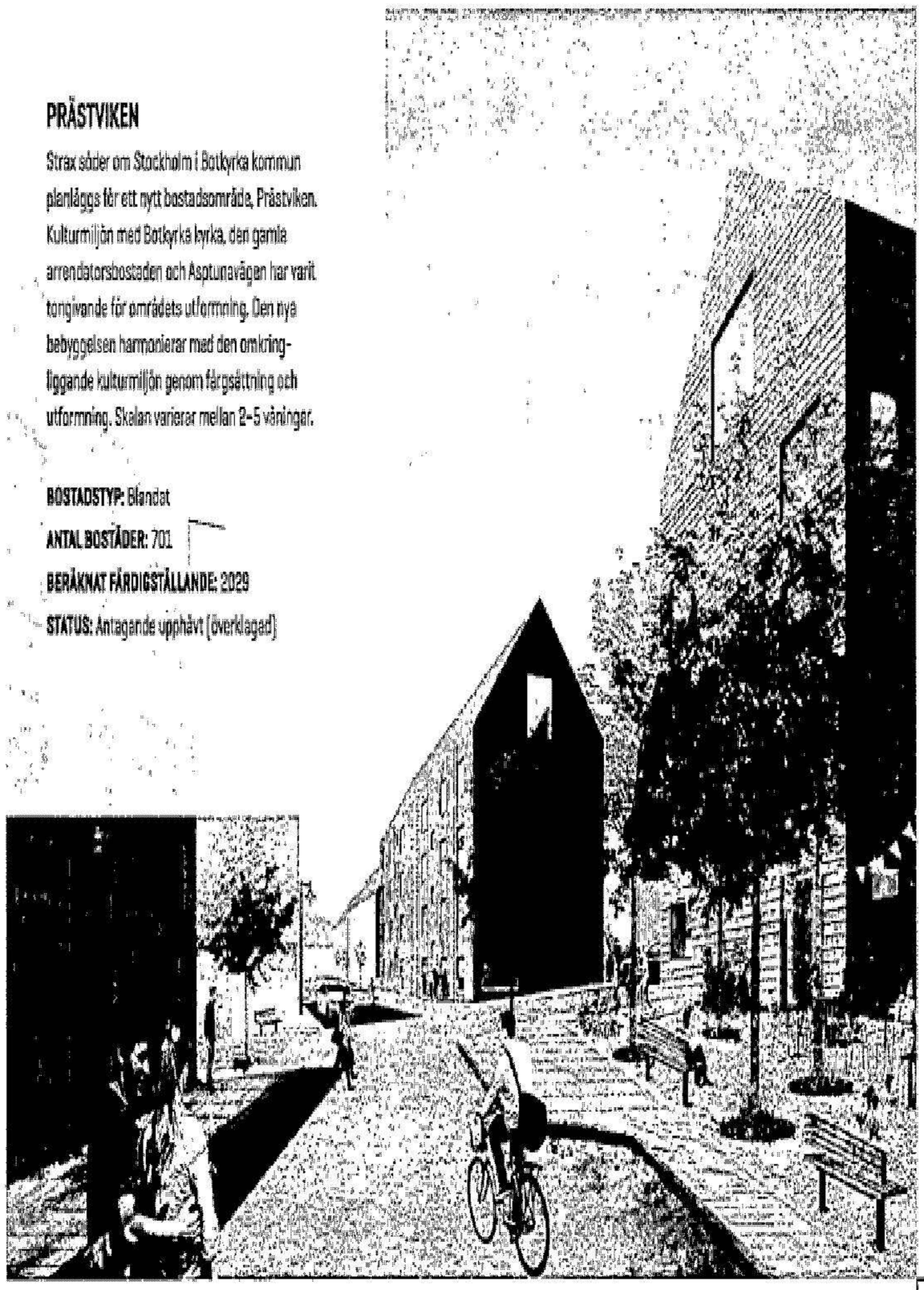
Strax söder om Stockholm i Botkyrka kommun planläggs för ett nytt bostadsområde, Prästviken. Kulturmiljön med Botkyrka kyrka, den gamla arrendatorsbostaden och Aspunavägen har varit tongivande för områdets utformning. Den nya bebyggelsen harmonierar med den omkringliggande kulturmiljön genom färgsättning och utformning. Skalan varierar mellan 2–5 våningar.

BOSTADSTYP: Blandat

ANTAL BOSTÄDER: 701

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2029

STATUS: Antagande upphävt (överklagad)



Per Jacobsen Fastighetsförmedling AB, 556492-8040-SRN33-OMNIUS-ROOM1

20250619290028

ROGALAND

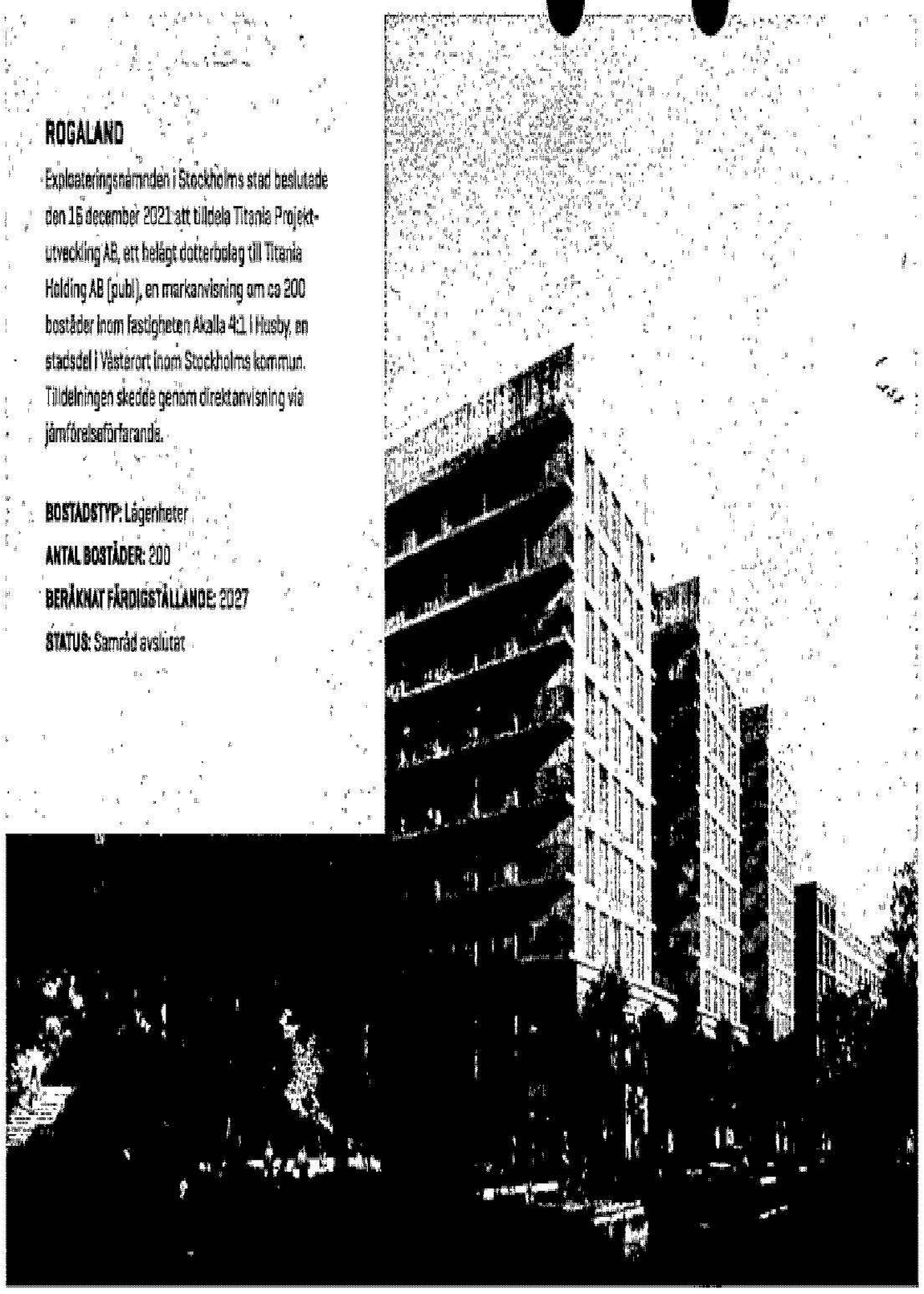
Exploateringsnämnden i Stockholms stad beslutade den 16 december 2021 att tilldela Titania Projektutveckling AB, ett helägt dotterbolag till Titania Holding AB (publ), en markanvisning om ca 200 bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Husby, en stadsdel i Västerort inom Stockholms kommun. Tilldelningen skedde genom direktanvisning via jämförelseförfarande.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: 200

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2027

STATUS: Samråd avslutat



SYDVÄSTRA STENSÖ

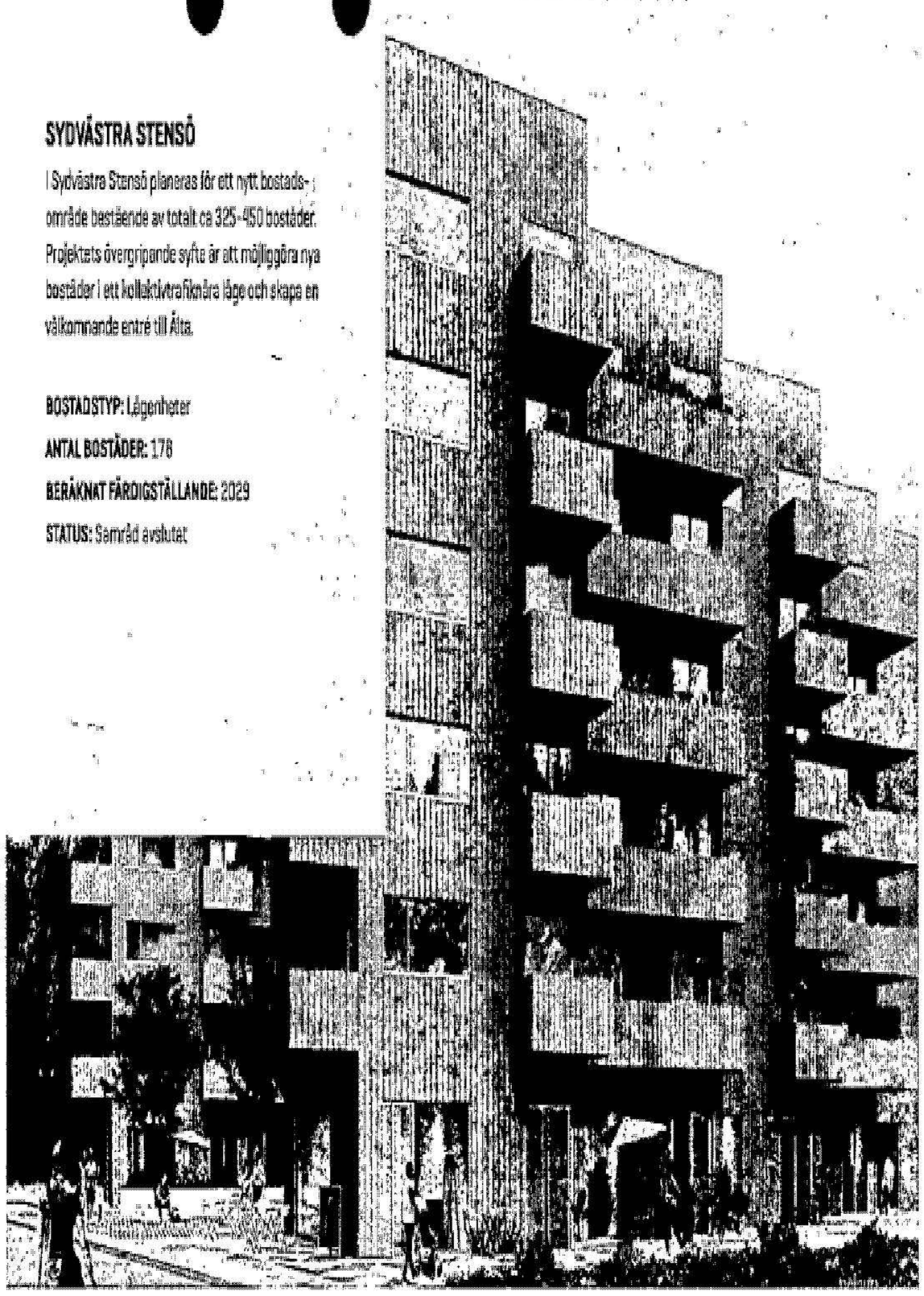
I Sydvästra Stensö planeras för ett nytt bostadsområde bestående av totalt ca 325–450 bostäder. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och skapa en välkomnande entré till Åtta.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: 178

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2029

STATUS: Samråd avslutat



SAMBYGGET

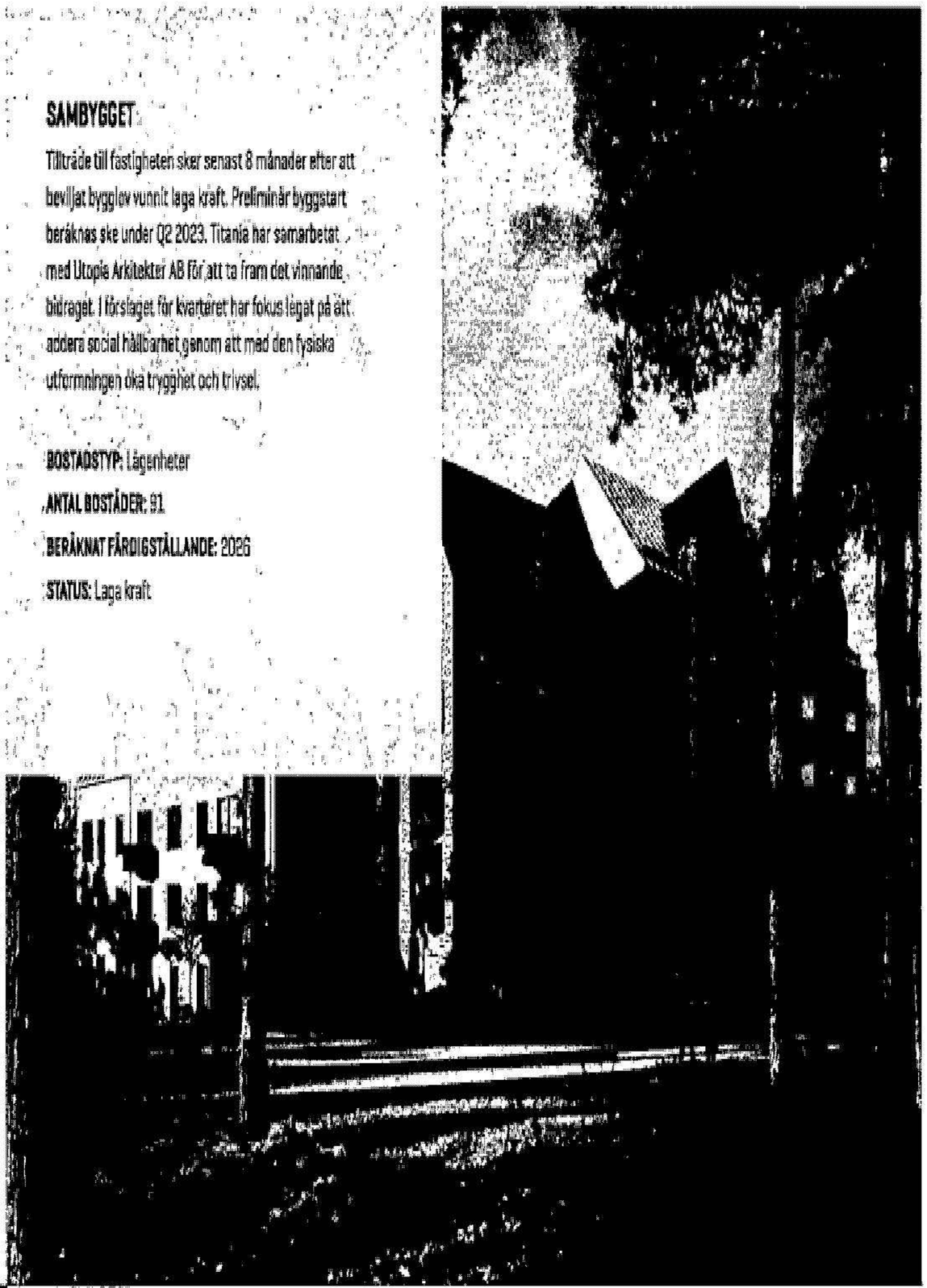
Tillträde till fastigheten sker senast 8 månader efter att beviljat bygglov vunnit laga kraft. Preliminär byggstart beräknas ske under Q2 2023. Titania har samarbetat med Utopia Arkitekter AB för att ta fram det vinnande bidraget. I förslaget för kvarteret har fokus legat på att addera social hållbarhet genom att med den fysiska utformningen öka trygghet och trivsel.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: 91

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2026

STATUS: Laga kraft



VALLENTUNA-RICKEBY

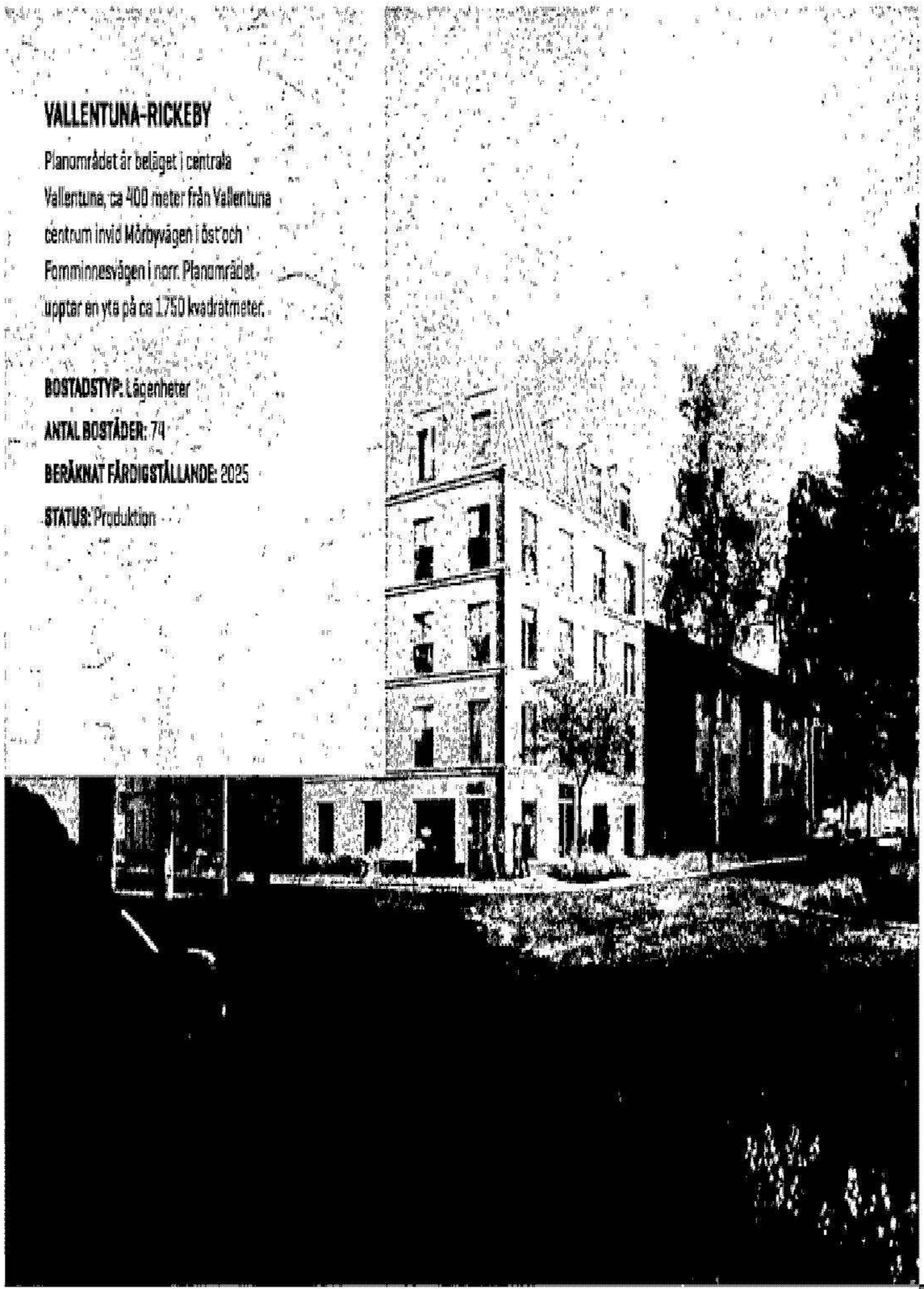
Planområdet är beläget i centrala Vallentuna, ca 400 meter från Vallentuna centrum invid Mörbyvägen i öst och Fomminnesvägen i norr. Planområdet upptar en yta på ca 1 750 kvadratmeter.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: 74

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2025

STATUS: Produktion



Denna dokumentnyckel: 6MOBP-OMXUS-RCDNGI

20250619290029

PROJEKT I FOKUS:

TINGSTORGET

EXPLOATÖR FÖR KOMMUNER

EXEMPELPROJEKT TINGSTORGET, OMVANDLING AV UTSATT OMRÅDE

Den som arbetet med Titania i någon form känner förmodligen till en sak som verkligen kännetecknar Titania: bolagets starka tro på utvecklingspotentialen i Storstockholms miljonprogramsområden. Titania har bland annat utvecklat och byggt ett helt nytt bostadsområde, Tingstorget, i Botkyrka kommun, bestående av över 740 lägenheter och ett flertal verksamheter. Här beskriver Titania hur bolaget arbetar och tänker, med konkreta exempel tagna från detta projekt – från storleken på föreningar till besparingarna som kan förstöra helhetsintrycket av ett helt område samt slutligen våra förslag till andra kommuner hur stadsutveckling i denna typ av områden kan få positiv effekt.

Byggstart samma dag som lagakraftvunnen detaljplan

Titania fick projektet som ensam aktör vilket förenklade all planering, all kommunikation med övriga aktörer och alla beslut vilket i kombination med ett intensivt arbete bidrog till att detaljplanen för projektet kunde drivas igenom på bara 18 månader (från tecknande av markanvisningsavtal till lagakraftvunnen detaljplan) och att byggstart kunde ske direkt på dagen då detaljplanen vann laga kraft. Byggnationen av drygt 740 lägenheter och 1 000 kvm kommersiella lokaler, garage m.m. färdigställdes på bara tre år.

Samma projektledning från start till mål

Projektledaren för Tingstorget har varit en och samma person från det tidiga arbetet med Titanias anbud i markanvisningstävlingen och vidare under projektets alla skeden (detaljplanearbetet, projekteringen, byggnationen o.s.v.) till slutförandet. Anledningen till detta är att Titania menar att det är av överhört stor vikt att den som leder projektutvecklingen i ett senare skede också ansvarar för själva produktionen. Enligt Titania är det bara på detta sätt möjligt att få en verklig överblick över ett komplext projekt. Saknas överblicken är det stor risk att sakar hamnar mellan stolarna, att missförstånd uppstår, att ansvarsfördelningen blir oklar o.s.v. Det är också en klar fördel för alla övriga inblandade, inte minst kommunen, att dialogen kring ett komplext projekt förs med samma person från början till slut.

Investeringar för hela området

Projektet var tillräckligt stort för att Titania själva skulle ha ekonomiska möjligheter att göra investeringar som på längre sikt gagnar hela området och även det omkringliggande samhället. Investeringar av denna typ innefattar bland annat aktivitetsbaserade bottenplan med restauranger (trots dålig kommersiell utgångspunkt), hög nivå på gestaltning och fullföljande även av delar av projektet som, isolerade, innebar förluster – som exempelvis att bygga ett hus ovanpå en tunnelbanestation.

Ett av husen har byggts ovanpå tunnelbanestationen, en dyr men för projektet, som helhet väldigt lyckad investering.

Bara två hustyper men ändå varierat

Projektet består egentligen bara av två hustyper (ett punkthus och ett lamellhus) men med hjälp av skiftande kulörer, varierande hushöjder, sadeltak med takkupor, huskroppar som står vridna i förhållande till varandra, varierad balkongsättning osv har området fått variation och liv. I bottenplanen finns lägenheter och lokaler med stora fönster och områdets garage är förlagt helt under mark med "dold" entré. Husgårdar har utförts halvavskilda och områdets stora höjdvariationer har behållits.

Tillvaratagande av övriga inblandades intressen

Titania lade tidigt fram en plan för hur befintliga fastighetsägares och intressenters intressen skulle tillvaratas och skötte självständigt kommunikationen och genomförandet med dessa. Exempel:

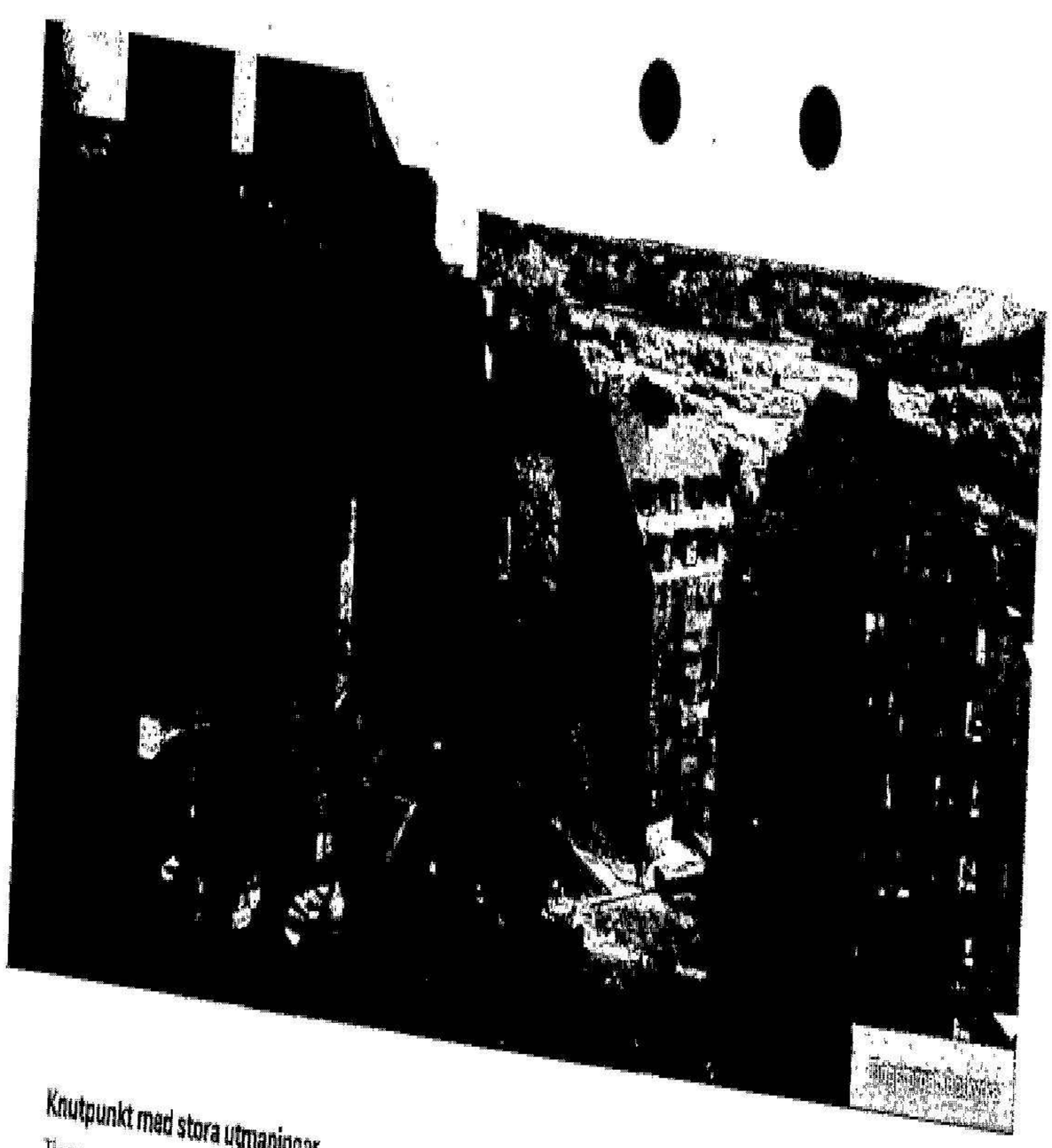
a) Ett LSS-boende i ett plan låg på platsen och skulle ha blockerat genomförandet av ett gemensamt torg och tusentals kvadratmeter bostäder. Det fanns en stark vilja från brukarna och brukarnas familjer att vara kvar på samma plats och utöver det finns en uttalad (både politisk och institutionell) vilja i idén kring LSS-boenden att de ska integreras i befintlig bebyggelse snarare än att läggas i separata enplansbyggnader. Titanias idé gick ut på att integrera LSS-boendet i ett av bostadshusen som skulle byggas i gränsen mot annan fastighet. Hela projektplaneringen gjordes med utgångspunkt från att detta hus skulle byggas och så snart det var färdigställt skulle LSS-verksamheten flytta in och deras befintliga byggnad skulle rivas. Manövern gick enligt plan och möjliggjordes tack vare kommunikation och samarbete i god tid med berörda kommunala förvaltningar och de som drev verksamheten.

b) Bostadshuset med det nya LSS-boendet låg, på grund av en vägs placering, delvis på en privat intilliggande fastighetsägares mark. Titania skötte själva förhandling med köp av mark från denna fastighetsägare för att möjliggöra genomförande av projektet.

c) Vid tunnelbanenedgången låg en grillkiosk som hyrdes av en näringsidkare av ett kommunalt ägt fastighetsbolag som ägde fastigheten. Titania skötte själva förhandling kring tillfällig omlokalisering av näringsidkaren under byggnationen och utformade ett upplägg där näringsidkaren skulle få kontrakt på en lokal i en av de nya byggnaderna efter att byggnationen var färdigställd vilket också skedde.

d) En av idéerna med området var att integrera en tunnelbanenedgång i området. Detta gjorde Titania genom att bygga ett bostadshus med ett gym i bottenplan runt den befintliga tunnelbanenedgången. Genomförandet krävde omfattande planering och kommunikation med SL som har servitut på nedgången.

Denna dokumentinformation är skyddad av upphovsrätten. Dokumentnyckel: GWO8P-OCA9Z-E9O4O-S8433-OWNUS-RONGI



Knutpunkt med stora utmaningar

Tingstorget utgjorde en knutpunkt där människor och trafik behövde passera vilket innebar utmaningar i genomförandet. Bland annat förekom följande utmaningar:

- En större låg- och mellanstadieskola låg placerad så att skolbarn behövde passera över Tingstorget.
- En tunnelbaneentrégång låg i centrum av området.
- En busshållplats låg invid centrum av området.
- Den centrala gång-/cykelvägen från Albyberget med 1 300 befintliga lägenheter går ner genom Tingstorget.
- Utöver ovanstående faktorer byggdes Tingstorget högexploaterat på en mycket liten yta vilket innebar att trycket att få in och ut stora mängder material var högt.

De stora utmaningarna hanterade Titania genom planering och kommunikation med kommunala förvaltningar och andra intressenter i tidiga skeden. Provisorier anordnades som säkerställde att tillgänglighet fanns på plats men den stora bärande idén i att få ett genomförande som tacklade utmaningarna ovan var att genom industriellt tänkande i produktion och logistik dels korta byggtiden, dels reducera antalet arbetsmoment som behövde utföras på plats.

Med kort byggtid upplevs störningarna i tillgänglighet som överkomliga för berörda parter, reducerat antal arbetsmoment på plats (byggarbetsplatsen blir snarare en sammanfognings- och monteringsplats) minskar buller och antal arbetare på plats vilket minskar störningar.

Kort byggtid ger utöver ovanstående fördelar även möjlighet för kommersiella lokaler att etableras samtidigt och få del i köpkraften när alla boende redan flyttat in.

Effektivt och industriellt med bibehållen kvalitet

Titania har på Tingstorget visat att man kan genomföra byggnation effektivt, industrialiserat och på kort tid men ändå med bibehållande av hög kvalitet i genomförandet. Detta har möjliggjorts dels genom detaljerad projektering redan i detaljplaneskedet, dels genom tydliga krav på och tidiga kontakter med leverantörer och fabriker. Fasaderna är helt prefabricerade men ger inte intrycket av att vara gjorda av sammanfogade fasadelement. Detta har åstadkommits bland annat genom fasningar och variationer i fasadelementen men också i genomtänkta detaljlösningar exempelvis vid hörn och fogar mellan elementen. De komplicerade sadeltaken byggdes i en fabriksanläggning som Titania förvärvat för ändamålet i ett närliggande industriområde. Badrummen genomfördes som moduler fabricerade med kakling av robotar i Kalix och nerfraktade och monterade enligt just in time-principen.

Besparingar får inte förstöra helhetsintrycket

Titania är av uppfattningen att upplevelsen av kvalitet innebär utgifter som inte är omedelbart motiverbara ekonomiskt eller ens går att läsa in i detaljplaneskedet men som betalar sig i det långa loppet i företagets attraktivitet som partner för kommuner. Besparingar ska göras i det stora - hur effektivt byggnationen planeras - inte genom att snåla på utförandedetaljer som förvanskar helhetsidén med projektet oproportionerligt mycket. På Tingstorget är ett exempel på detta att det har kostat flera miljoner kronor att göra husen helt monokroma (ventilationsaggregat, stuprör, undersidor av balkonger, räcken etc. har alla samma kulör), men hade Titania inte tagit dessa kostnader utan använt aluminiumräcken, standardmålade ventilationsaggregat och så vidare hade helhetsintrycket av området förvanskats.

Aktivitetsbaserade bottenplan möjliga med rätt planering

Titania har på Tingstorget visat att man även i den typen av områden som har dåligt marknadsmässigt underlag kan få till aktivitetsbaserade bottenplan med den typ av attraktiva stadsmässiga kommersiella lokaler som skapar mötesplatser och liv och rörelse. Tingstorget har idag tre olika restauranger trots att marknadsundersökningar innan projektet visade enbart på möjligheten av en. Detta har möjliggjorts dels genom kommunikation med kommunen i detaljplaneskedet kring hur man genom utformning av torg, exploateringsgrad och lägenhetsstorlekar kan möjliggöra önskat utbud och dels genom att Titania medvetet har planerat för detta med anpassade investeringar för restauranganpassning (såsom fettavskiljare, ventilationsanläggningar, större fönster - det betyder att inte låts hyresgästen stå för dessa kostnader) och även anpassat hyresnivåer nedåt för att restaurangverksamheten ska gå ihop. Med att tänkande kring att till exempelvis restauranger är till gagn för hela områdets värde långsiktigt sett väljer Titania att lägga kostnader på detta trots att det i ett kortsiktigt perspektiv skulle vara mer fördelaktigt att hyra ut lokalerna till högstbjudande, oavsett om detta dilförde området något.

Aktivitetsbaserade bottenplan kan höja ett område enormt mycket. Vid Tingstorget finns idag tre restauranger, ett gym, en frisör, en körskola och en närlivsbutik, innan byggnationen fanns här en enda kiosk, inget annat.

Stora föreningar möjliggör helhetstänkande

Titania har även en modell för hur man ska säkerställa karaktären på området, bland annat för typen av kommersiella lokaler, då fastigheten överlåts till en bostadsrättsförening. Modellen går ut på att skapa tillräckligt stora bostadsrättsföreningar (Brf Tingshöjden består till exempel av 358 lägenheter, en storlek som HSB och Riksbyggen kunde bygga på 60- och 70-talen men är mycket ovanlig idag) för att möjliggöra helhetstänkande kring värdet av gott utbud samt att inte hålla typen av lokaler öppet utan via riktade investeringar i installationer enligt ovan låsa bostadsrättsföreningen till att hyra ut lokalen till önskvärd typ av verksamhet.

Detaljerad projektering redan i tidigt skede

Titania arbetar enligt principen att för att åstadkomma ovanstående (överensstämmelse mellan vision och genomförande i alla dessa deler - samordning med övriga intressenter vad avser - gestaltning, tidsperspektiv och områdeskaraktär) så kräva att företaget är beredd att lägga kostnader på en relativt detaljerad projektering redan i detaljplaneskedet. Detta kan vara frustrerande eftersom detaljplaneprocessen alltid innehåller stickspår som måste prövas och sedan förkastas av olika skäl. Men sker det inte en relativt detaljerad projektering redan i detaljplaneskedet så löper man, speciellt på trånga platser som Tingstorget, en stor risk att i att alldeles för sent skede upptäcka saker som att hela byggnader behöver breddas med någon meter om man inte tagit hänsyn till vilket mått något brandschakt eller liknande behöver. Det säger sig självt att sådant kan leda till stora problem om detaljplanen hunnit vinna laga kraft. Utöver projekteringen i tidigt skede krävs självklart också genuin erfarenhet av byggnation och kommunikation redan i detaljplaneskedet med leverantörer och sakkunniga om vad som är möjligt att åstadkomma.

Förståelse för kommunens vision

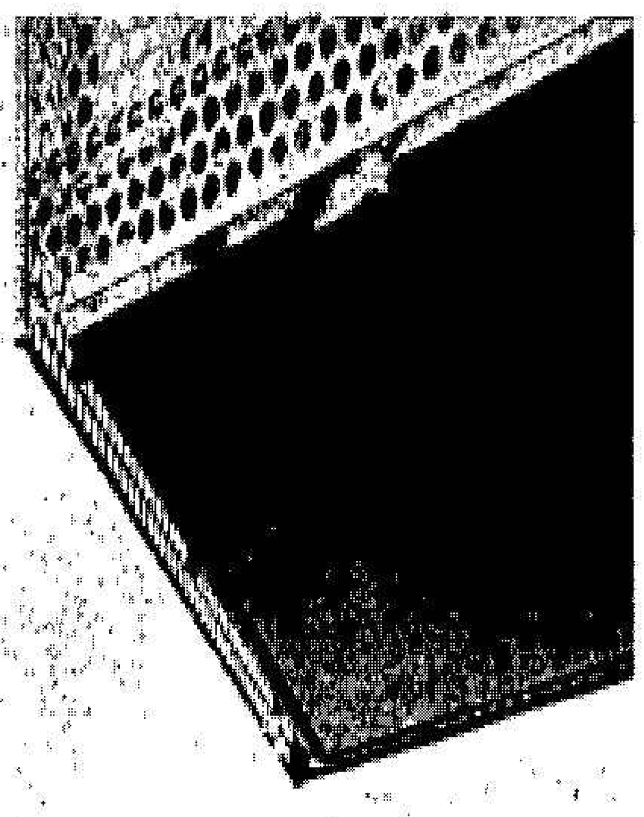
Realismen i vad som kan genomföras är centralt i Titanias arbete. Förståelsen för kommunens vision och förståelsen för hur avgörande det är att Titania som fastighetsutvecklare kommunicerar förutsättningarna för att förverkliga denna och sedan genom hela projektet arbetar för att förverkliga densamma är Titanias stora styrka. Överensstämmelse mellan vision och slutligt utförande är något Titania värderar mycket högt. Den bebyggelse Titania föreslår på en plats ska också kunna byggas i verkligheten. Det är tyvärr inte helt ovanligt att visionsbilder skapade med datorns hjälp visar få likheter med det färdigbyggda resultatet, vilket kan leda till stor besvikelse och en känsla av att ha blivit lurad hos de kommuntjänstemän och politiker som skrivit avtal med en exploatör. Titania vågar påstå att det är sällan överensstämmelsen är så stor som den är i det här fallet.

Denna dokumentmappning är WORM-skyddad av E-ARKIVET. 2025061929030

2025061929031

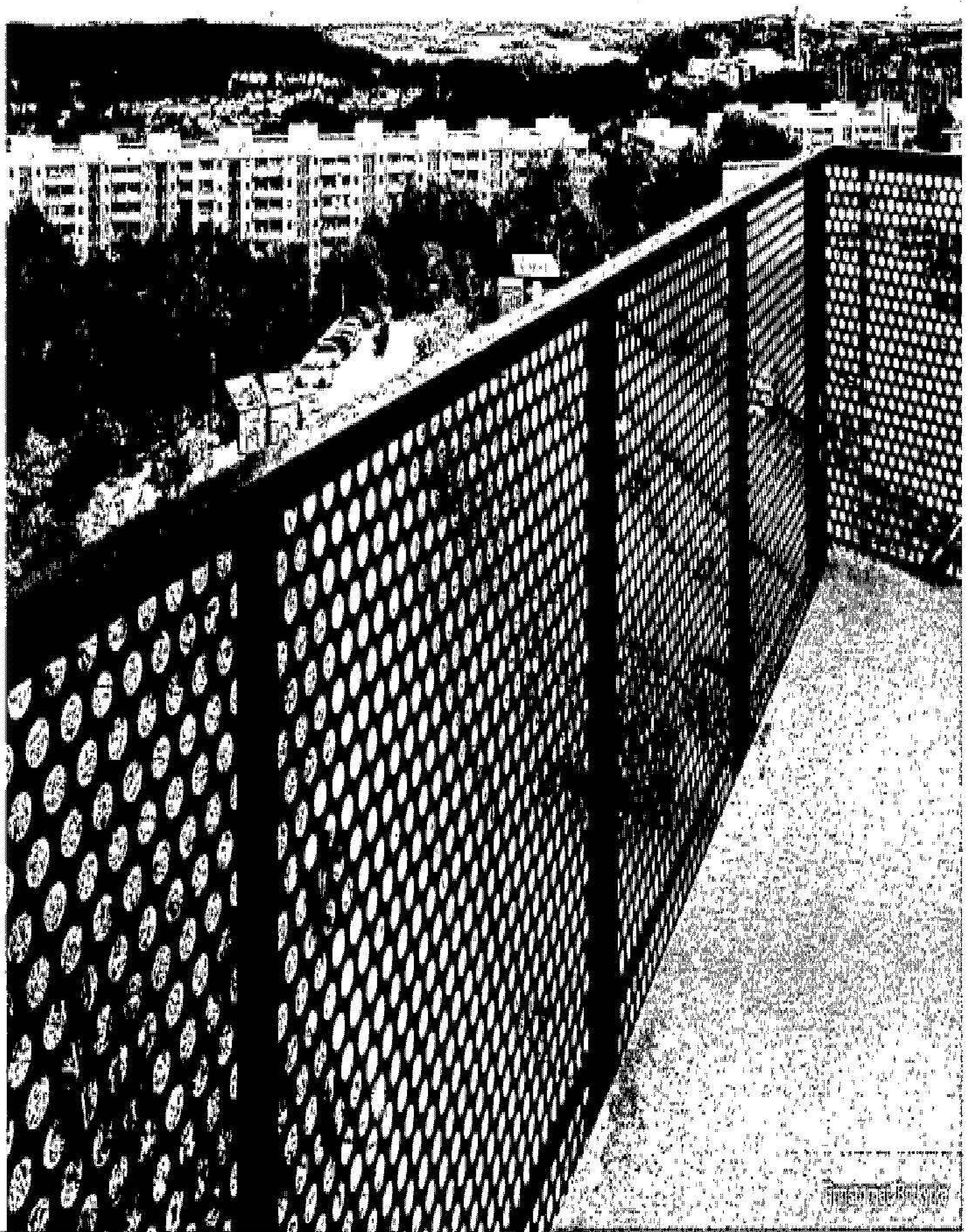
MILJONPROGRAMOMRÅDENAS
GENERELLA UTMANINGAR

Många av Sveriges miljonprogramsområden dras med liknande arkitektoniska och stadsplanerings-mässiga problem som de vid Tingstorget. Titania listar några av dessa problem och beskriver hur Titania anser att man ska lösa dem:



"Vi är glada över att kunna välkomna Titania till den gemensamma utvecklingen av Älta och Nacka. När Älta utvecklas för framtiden är det här området en viktig del i förverkligandet av vår vision, som såklart utgår ifrån vad Ältaborna vill ha mer av. Med närhet till vacker natur och sjöar, nya mötesplatser för idrott, kultur, service och handel blir det här en härlig plats att trivas och må bra på."

Mats Gerdau, kommunstyrelsens ordförande i Nacka kommun kommenterar i samband med beslut om godkännande av markanvisningsavtal i Stensö, Älta.



Trafiksepareringsidén skapar oattraktiva miljöer som upplevs som otrygga av människor som bor i området och andra (trafikmässigt - bilar kör fort på breda vägar, socialt - gångtunnlar etc. upplevs som otrygga). De skapar barriärer och hindrar möten.

✔ Trafiksepareringen bryts upp med olika åtgärder där staden som mötesplats är idealet - det som idag uppfattas som vägar görs om för att uppfattas som gator, detta görs genom att göra vägar smalare, bredda trottoarer och eventuella cykelstråk, möjliggöra kantstensparkering, lägga husens entréer direkt i anslutning till trottoar och gata för att få en känsla av stads-struktur. Detta möjliggör rivning av gångbroar, gångtunnlar och att biltrafik, cykel och gående kan mötas i mänskligt tempo. Andra åtgärder för att åstadkomma detta kan vara att låta gatstensbeläggning på exempelvis ett torg flyta ut över ett övergångsställe för att indikera ett man är inne i en zon där man ska sakta ner mer än vad regleringar anger.

Plansprängning av mark där den naturliga terrängen inte längre anas berövar platsen sitt sammanhang och tillsammans med husens likformighet skapar det storskaliga, sterila och monotona miljöer.

✔ Bebyggelsen anpassas om möjligt till den naturliga terrängens höjdvariationer och naturmark sparas så att platsen upplevs hänga ihop med omkringliggande terräng.

Områdena präglas av ett överskott på hårdgjorda ytor.

✔ Vissa ytor behöver av nödvändighet vara hårdgjorda (vägar, torg etc.) men platser som inte behöver det, som husgårdar, kan med fördel förses med växtlighet och genomsläppliga beläggningar.

Utformningen av utemiljön (mark mellan hus) är likformig över hela områdena med samma typ av växtlighet, beläggningar etc. Bristen på avgränsning mellan offentlig miljö, halvoffentlig, kvartersgård, husgård, privat uteplats etc. förtar boendes känsla av tillhörighet och att bry sig om "mikronärområdet". Det skapar istället otrygga anonyma miljöer som saknar ägare. Områdena får inte den dynamik som uppstår i miljöer där mer privata aktiviteter som boende i husen kan ägna sig åt, som grillning på husgården, pågår sida vid sida med att besökare från andra områden cyklar igenom området till exempel.

✔ Utemiljöerna får tydliga visuella avgränsningar utan att för den skull bygga barriärer. Skillnader i växtlighet, utformning och symboliska avgränsningar indikerar vilka delar av platsen som är torg (helt offentligt), kvarterspark (halvoffentligt), husgård (avsedd för de som bor bara i angränsande hus) och privat (uteplats till bostad).

Områdena är ofta skapade utifrån idén om en separering av boende och arbetsplatser vilket leder till att områdena är tömda på folk under delar av dagen och saknar liv och rörelse som uppstår där arbetsplatser är integrerade i boendemiljöer.

✔ Med god planering och anpassade investeringar kan man även i områden med dåligt marknadsmässigt underlag få till aktivitetsbaserade bottenplan med den typ av attraktiva stadsmässiga kommersiella lokaler som skapar mötesplatser och liv och rörelse.

Husens form och fasader är likformiga och synligt industriellt producerade med synliga skarvar i byggelementen. Bristen på variation och en upplevelse av att det byggda inte har skapats av mänsklig hand bidrar till att det upplevs som sterilt.

✔ Husens raka linjer bryts upp formmässigt till exempel med vinklade tak, takkupor, variation i balkongsättning, variation i fasadstruktur.

Bottenplanen är stängda, oftast utan butiker eller lägenheter i bottenplan. Istället har stängda cykelrum, tvättstugor etc placerats här. Utformningen bidrar till att skapa stängda mörka otrygga miljöer.

✔ Husens bottenplan öppnas, görs intressanta, görs aktivitetsbaserade etc, antingen med kommersiella lokaler, bostäder eller någon form av öppna gemensamhetsutrymmen. Teknikutrymmen och cykelrum placeras i mörka delar.

Områdena dras idag ofta med sociala problem där problem med integration, få arbetsplatser och låg köpkraft innebär ytterligare en utmaning att omvandla områdena i positiv riktning.

✔ Om möjligt ska upplåtelseformer varieras så att de nya områdena får inslag av både ägande (bostadsrätter eller annan form) och hyresrätter. Ägande i form av bostadsrätter möjliggör för lokalt boende potentiella köpare att köpa något inom "sitt" område och byta upp sig, en möjlighet som annars sällan finns i dessa områden där den potentiella köparen försvinner från området vilket leder till ytterligare dränering av köpkraft.

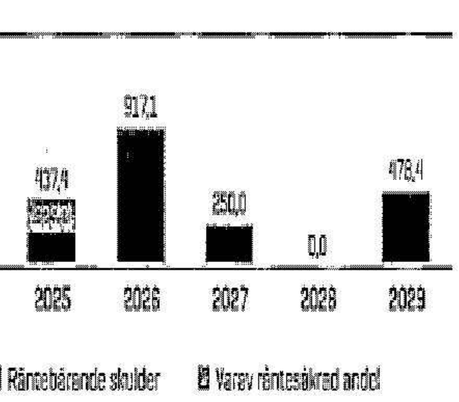
Penneo dokumentnyckel: 6WORP-O6A9Z-E9O4O-5B433-OMXUS-BODGI

FINANSIERING

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

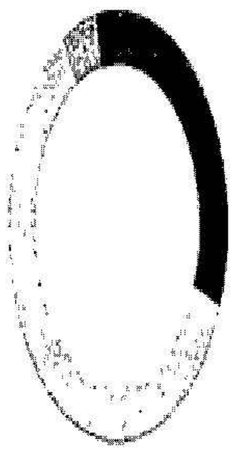
Obligationerna nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationernas löptid fram till december 2026 respektive november 2027. Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

Lånens förfallostruktur



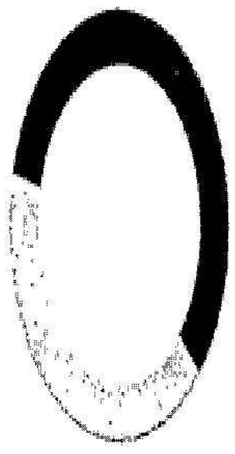
Kapitalförsörjning	Mkr	Andel %
Eget kapital	1 070,1	31
Räntebärande skulder	2 052,9	60
Uppskjuten skatteskuld	164,9	5
Övriga skulder	109,7	3
Total balansomslutning	3 397,6	100

Kapitalförsörjning



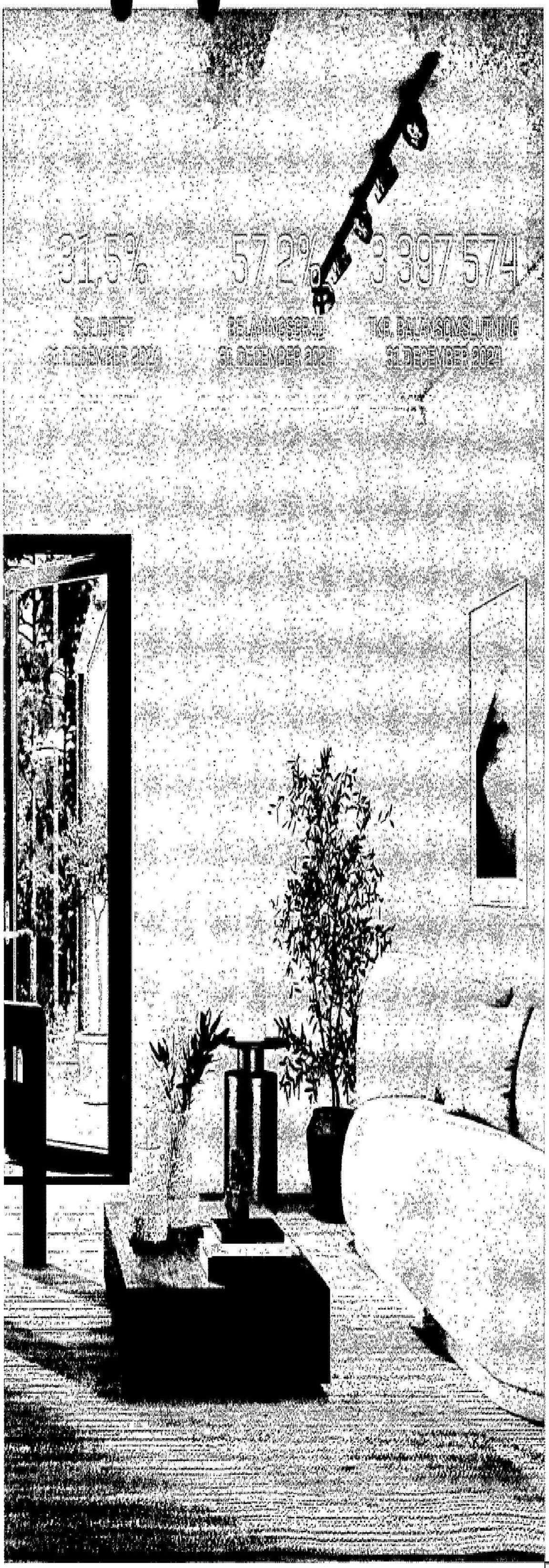
	Mkr	%
Eget kapital	1 070,1	31
Räntebärande skulder	2 052,9	60
Uppskjuten skatteskuld	164,9	5
Övriga skulder	109,7	3

Kapitalbindning

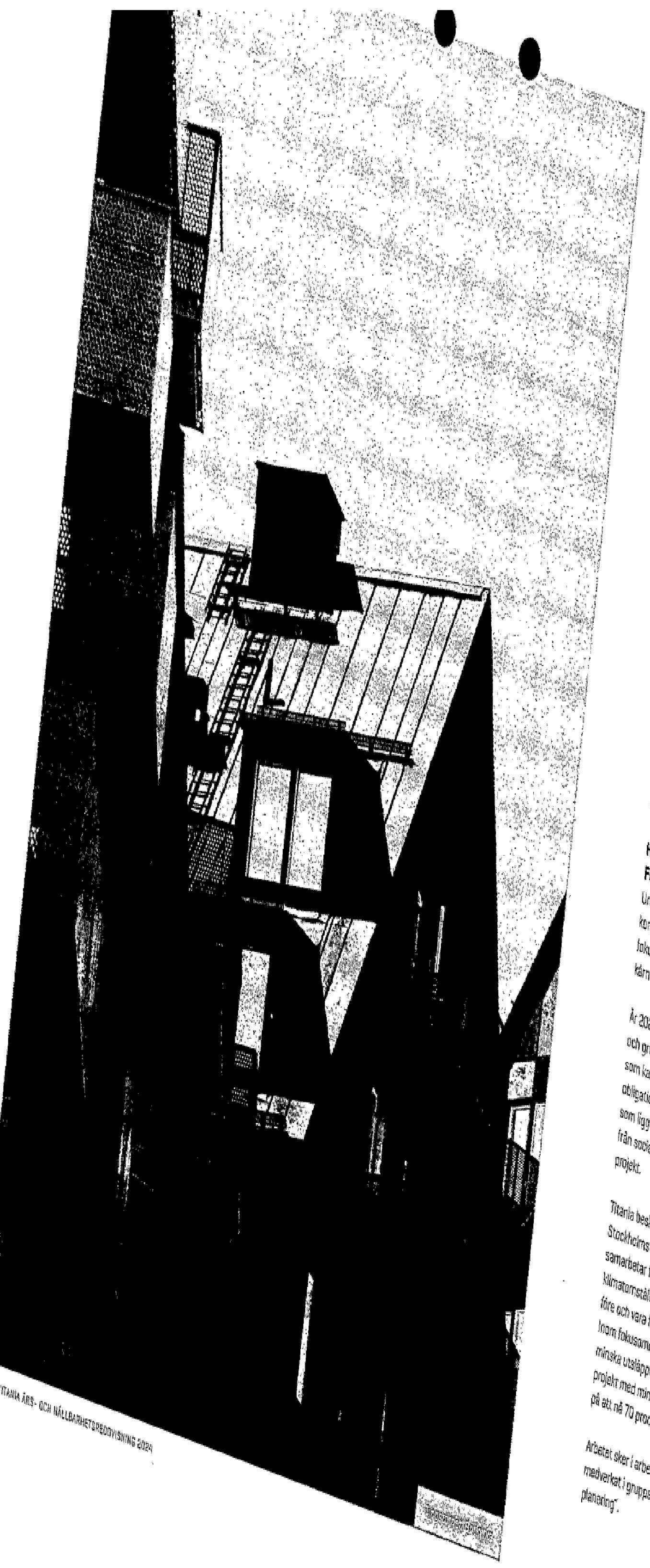


	Mkr	%
Obligation	775,0	37
Lång räntebärande skuld	870,6	41
Kort räntebärande skuld	437,3	21

20250619290032



Denna dokumentnyckel: 6HWOBR-O6A92-E9GQ4-S8H33-QWWUS-ROQGI



HÅLLBARHETSREDOVISNING

20250619290833

Titania är en snabbväxande aktör inom fastighetsbranschen och har etablerat sig som en stads-byggare med kapacitet att genomföra stora stadsutvecklingsprojekt. Titania grundades år 2005 och har sedan start drivits med ett geografiskt fokus på Stockholmsregionen. Titanias affärsidé är att arbeta med projektutveckling, produktion och förvaltning av fastigheter.

Titania 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. Att kontrollera hela värdekedjan ger möjlighet och ansvar att beakta den hållbarhetspåverkan som uppkommer i leverantörskedjan. Det handlar om klimatpåverkan i byggprocessen, materialval, avfallshantering, arbetsmiljö och mycket mer. I grunden handlar Titanias verksamhet om att bidra till Stockholms tillväxt. Genom verksamheten vill Titania bidra till att skapa arbetsmöjligheter i projekt, social inkludering i bostadsområden, attraktiva och trygga livsmiljöer för boende och brukare. Detta med minsta möjliga påverkan på miljö och klimat.

Hållbarhetsstrategi:
Fokus, mål och väsentliga aspekter

Under 2024 har hållbarhetsarbetet fortsatt i enlighet med koncernens hållbarhetsstrategi. Strategin hjälper Titania att fokusera och integrera de viktigaste hållbarhetsaspekterna i kärnverksamheten.

År 2023 upprättade Titania ett kombinerat ramverk för social och grön finansiering. Ramverket beskriver vilka typer av projekt som kan finansieras med hjälp av sociala och/eller gröna obligationer och lån, samt vilken styrning och rapportering som ligger till grund för finansieringen. Under 2024 har medel från sociala och gröna obligationer finansierat flera av Titanias projekt.

Titania beslutade vid slutet av 2022 att skriva under Klimatarena Stockholms klimatlöfte. Som deltagare är Titania med och samarbetar för att ligga i linje med Parisavtalet och accelerera klimatomställningen i Stockholms län. Ambitionen är att gå före och vara förebilder i branschen inom olika fokusområden. Inom fokusområdet Bygg- och anläggning är målet att "stegvis minska utsläppen av växthusgaser från bygg- och anläggningsprojekt med minst 50 procent mellan 2020 och 2030 med sikte på att nå 70 procent i spetsprojekt".

Arbetet sker i arbetsgrupper där Titania under 2024 främst medverkat i gruppen "Klimatsmarta material" och "Cirkulär planering".

Läs mer om Titania och Klimatarenan under fokusområdet Klimat och miljö.

Identifierandet av Titanias väsentliga hållbarhetsaspekter är grundat i en omvärlds-, nuläges-, bransch- och intressentanalys. De väsentliga aspekterna har aggregerats i fyra fokusområden – Klimat & Miljö, Social hållbarhet, Ekonomisk hållbarhet och Attraktiva och trygga boenden, inom varje fokus har Titania ett framåtriktat åtagande/ambition. FN:s globala hållbarhetsmål har även analyserats mot hållbarhetsstrategin där följande mål har koppling till Titanias verksamhet och hållbarhetsarbete:

7. Hållbar energi för alla
8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
11. Hållbara städer och samhällen
12. Hållbar konsumtion och produktion
13. Bekämpa klimatförändringarna
15. Ekosystem och biologisk mångfald
16. Fredliga och inkluderande samhällen
17. Genomförande och globalt partnerskap

Under 2024 har Titania fortsatt med att konkretisera och implementera den övergripande strategin när i det vardagliga arbetet med projekt utifrån de identifierade prioriterade hållbarhetsfrågorna samt utifrån de övergripande hållbarhetsmål som tagits fram. Som långsiktigt mål ska Titanias projekt i Stockholms län linjera med Klimatarena Stockholms klimatlöfte (se ovan).

De policys och styrande dokument som styr Titanias hållbarhetsarbete är:

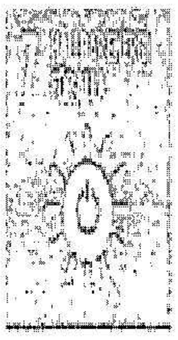
- Titanias hållbarhetspolicy
- Titanias uppförandekod
- Titanias uppförandekod för leverantörer och UE
- Titanias HR-policy
- Titanias bolagsstyrningspolicy
- Titanias riskhanteringspolicy

Denna dokumentversion är digitalt signerad: 6f4c08b-05a92-590f-c59d-33-0a6a45-600d

20250619290034

FN:S GLOBALA MÅL

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda för hållbar utveckling som innehåller 17 globala mål som ska uppnås till år 2030. Globala målen och Agenda 2030 är den mest ambitiösa överenskommelsen för hållbar utveckling som världens ledare någonsin har antagit. I begreppet hållbar utveckling integreras de tre dimensionerna av hållbarhet: social, ekonomisk och miljömässig. Nedanstående mål har identifierats som kopplade till Titanias verksamhet och hållbarhetsstrategi.

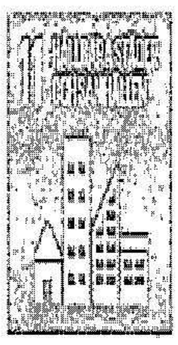


Tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi och rena bränslen är en förutsättning för att kunna möta flera av de utmaningar världen står inför idag som fattigdom, klimatförändringar och en inkluderande tillväxt

Klimatförändringarna är att verkligt och obestridligt hot mot hela vår civilisation. Genom utbildning, innovation och efterlevnad av våra klimatförpliktelser kan vi göra nödvändiga förändringar för att skydda planeten

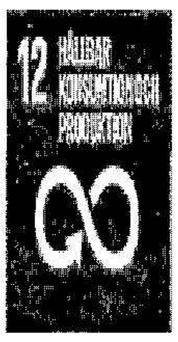
Idag befinner sig mer än hälften av världens arbetstagare i osäkra anställningar Anständiga arbetsvillkor främjar en hållbar ekonomisk tillväxt och är en positiv kraft för hela planeten.

Hållbara ekosystem och biologisk mångfald är grunden för vårt liv på jorden. Att tillgodose mänsklighetens behov av livsmedel, energi, vatten, mineraler och råmaterial utan att skada den biologiska mångfalden är en avgörande utmaning för vår överlevnad.

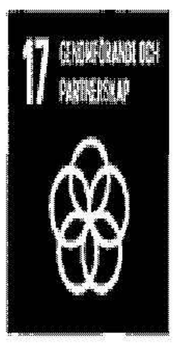


Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer

Fredliga samhällen och frihet från våld utgör både ett mål och ett medel för hållbar utveckling. Våld och kriminalitet innebär inte bara mänskligt lidande, det raserar också grunden för samhällets ekonomiska, miljömässiga och sociala utveckling.

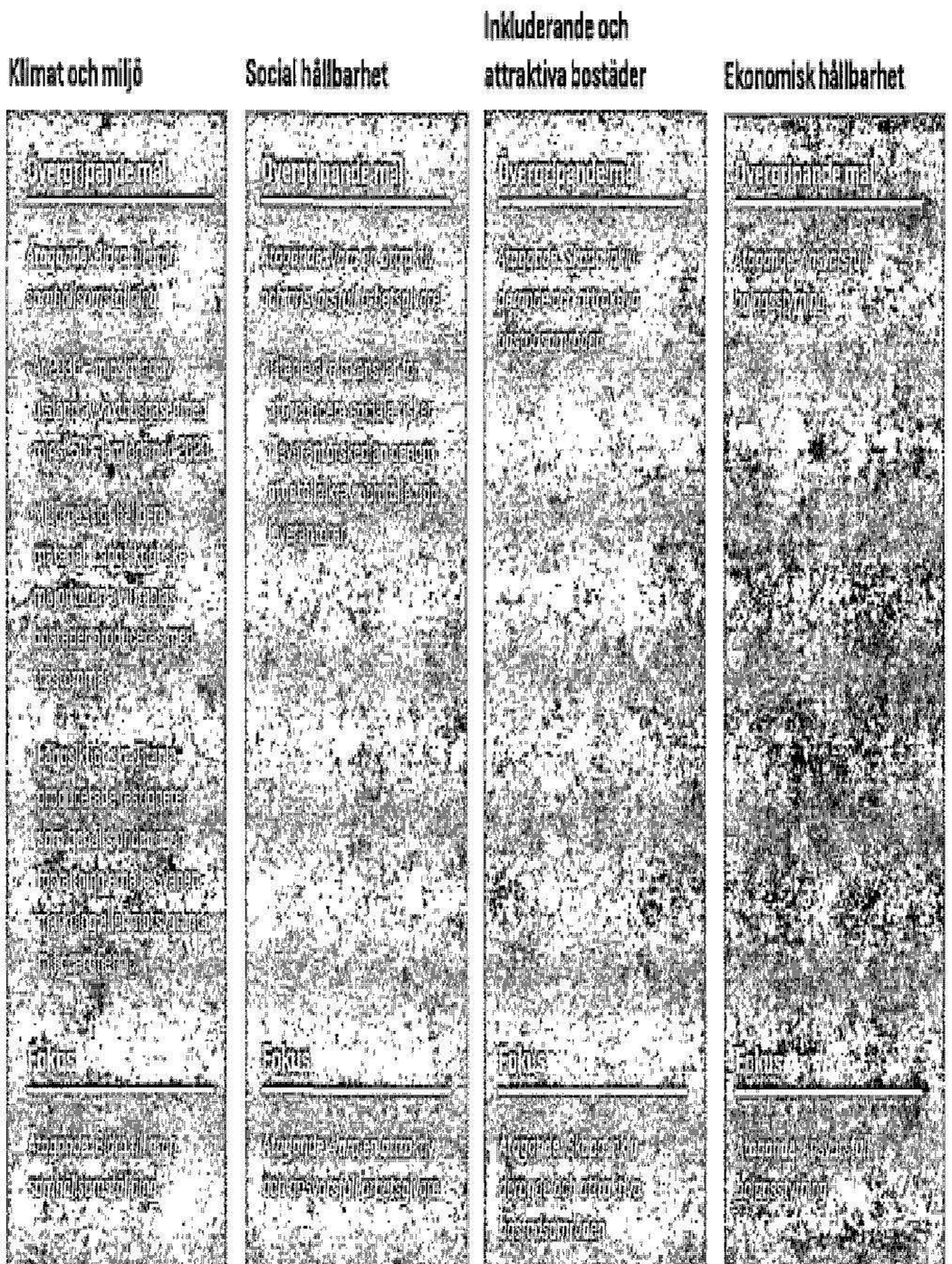


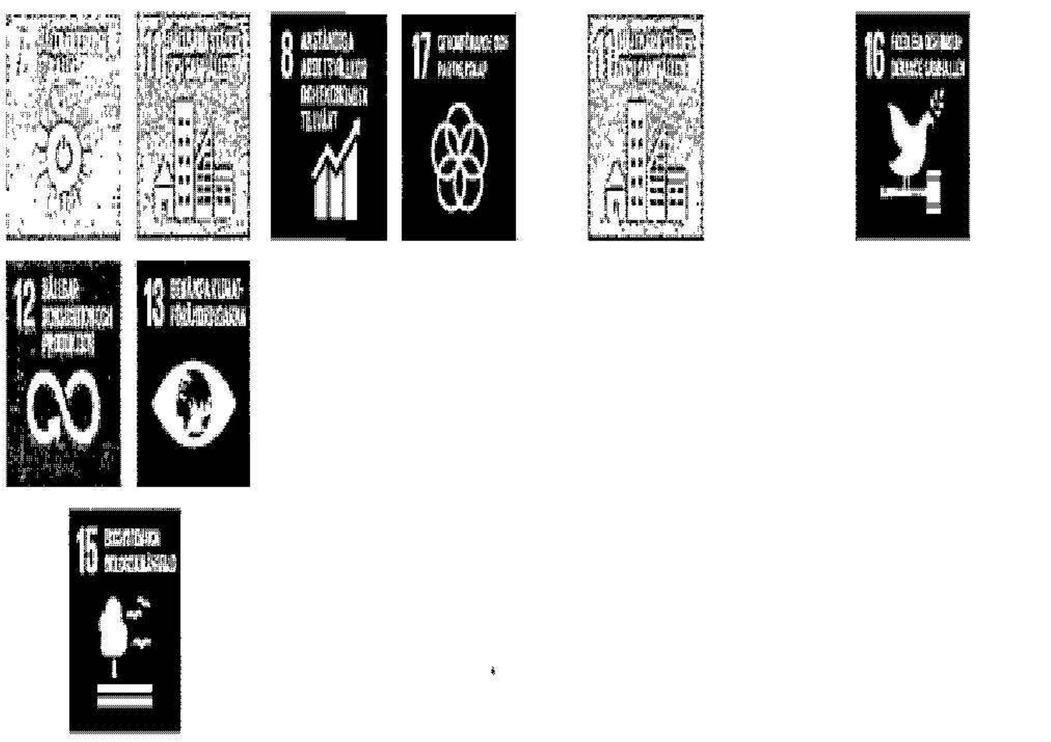
Hållbar konsumtion innebär inte bara miljöfördelar utan även sociala och ekonomiska fördelar såsom ökad konkurrenskraft, tillväxt på såväl den lokala som globala marknaden, ökad sysselsättning, förbättrad hälsa och minskad fattigdom.



Världen är idag mer sammankopplad än någonsin tidigare och Globala målen kan bara förverkligas genom globalt partnerskap och samarbete.

HÅLLBARHETSSTRATEGI





Denna dokumentnyckel: 6MOBP-OMXUS-8QDSI

RISKHANTERING

I nedanstående tabell listas risker kopplade till hållbarhet i Titanias verksamhet samt hur dessa hanteras.

Risker	Beskrivning av risker	Riskhantering
Fysiska klimatrisker kopplat till klimatförändringen	Fysiska klimatrisker relaterat till klimatförändringen som nederbörd, vind, värme kan påverka och skada byggnader som Titania bygger och äger. Det är en reell risk som behöver identifieras, utvärderas, hittas lösningar på och implementeras där det är nödvändigt.	Titania utvärderar framtagandet av en riktlinje för klimatanpassning vilket innebär att klimatrisk- och sårbarhetsanalyser genomförs i projekt. Titania har även satt som långsiktigt mål att koncernens projekt i Stockholms län ska vara klimatneutrala år 2030 i linje med Klimatarena Stockholms klimatlöfte.
Risk för oegentligheter	Titaniakoncernen tolererar inte någon form av korruption. Risken för korruption inom koncernen bedömer Titania som begränsad, man ändå något som måste tas i beaktning eftersom Titania sysslar med stora inköp av material, produktar och tjänster och försäljning av högt eftertraktade bostäder.	En Uppförandekod har tagits fram som inkluderar riktlinjer för affärsetik. Dokumentet är baserat på de tio principerna i FNs Global Compact. Koncernens personal har informerats om innehållet i dokumentet och ska utbildas fortlöpande i frågor kring korruption och affärsetik. En uppförandekod för leverantörer finns också.
Regulatoriska och legala krav kopplat till hållbarhet	Risk att Titania inte lever upp till lagkrav eller förväntningar från investerare och andra intressenter kopplat till hållbarhet i bygg- och fastighetssektorn. Det kommer regulatoriska krav från EU och nationellt samt ramverk som investerare vill att Titania ska förhålla sig till kopplat till klimat, miljö och sociala aspekter.	Eftersom Titania är ett mindre börsnoterat bolag sett till organisation är Titania beroende av externt stöd för att bevaka och stötta Titania kopplat till det regulatoriska och lagstiftande området inom hållbarhet. Titania har utvecklat ett väl fungerande samarbete med olika aktörer med specialistkompetens inom hela hållbarhetsspektrat.
Risk för att inte attrahera och behålla kompetent personal	Risk för att inte attrahera eller kunna behålla rätt kompetens inom Titania.	Titania strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare på flera sätt. Företaget är ett snabbväxande företag med möjligheter till stor delaktighet och egen personlig utveckling samt karriärsutveckling. Initiativtagande och ambition premieras.
Arbetsmiljörisker	På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker; risk för fall, risk för nedfallande objekt, risk för skada vid arbeten med olika maskiner o.s.v. Förutom den mänskliga tragedin vid allvarliga skador eller dödsfall kan sådana händelser leda till enorma problem för koncernens verksamhet. Byggherren befrias aldrig från arbetsmiljöansvaret och behöver ha någon form av system för att följa upp och säkerställa att arbetsmiljöarbetet fungerar under projekteringen och utförandet. Eftersom koncernen numera är en ren beställare som handlar upp olika uppdragstagare för genomförande av sina fastighetsprojekt är det av yttersta vikt att övertagande av arbetsmiljöansvar tydligt framgår i avtal mellan parterna.	Bolagets årliga sammanställning visar att det systematiska arbetsmiljöarbetet följs på ett tillfredsställande sätt i företagets projekt. Arbetsmiljörisker hanteras i projekt vid projekterings-, planerings- och byggmöten.
Risk för brott mot mänskliga rättigheter	Titania är medvetna om att det finns risker kopplat till brott mot mänskliga rättigheter i bygg- och fastighetsbranschen. Det kan handla om dåliga arbetsvillkor, diskriminering, att arbetare inte kan ansluta sig till fackföreningar mm. Den största risken ligger inom materialleverantörer till Titanias projekt där materialet utvinns och produceras i högriskländer.	Genom en separat uppförandekod för leverantörer att bilägga avtal för relevanta leverantörskategorier kravställer Titania sina riktlinjer inom bl.a mänskliga rättigheter. I Titanias HR-policy klargörs även nolltolerans mot all form av diskriminering.

20250619290335

INTRESSENTER

Titania har identifierat sex intressentgrupper utifrån intressenter som har stor betydelse för Titanias kärnverksamhet samt intressenter som Titania har betydande påverkan på. Nedanstående figur och tabell visar Titanias intressentmodell samt betydande hållbarhetsaspekter per intressentgrupp för Titania.

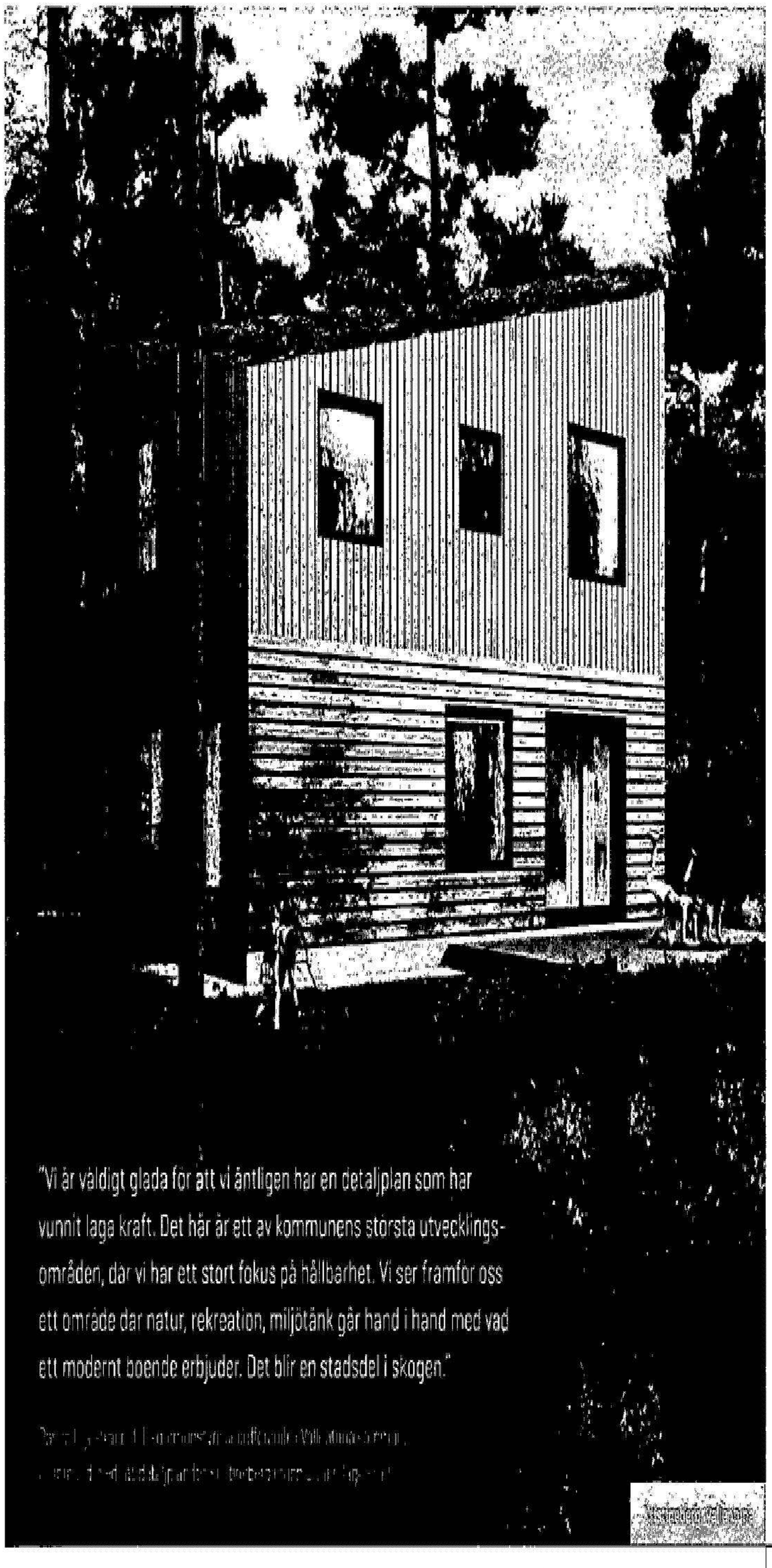
20250619290836

INTRESSENTDIALOG

Intressenter	Betydande hållbarhetsaspekter	Dialogytor
Finansiärer (banker, investerare)	• Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch, därmed är möjligheten till kapitalanskaffning av stor betydelse för Titanias utveckling. • Bolagets börsnotering sätter Titania under större förväntningar regulatoriskt men också avseende transparens. • Bankers och institutionella investerares förväntningar på hållbara företag ökar där EUs taxonomi och TCFDs ramverk är viktiga ramverk att hantera framåt.	• Kontakt med investerare, banker etc. sker frekvent, både digitalt och vid fysiska möten. Hållbarhetsfrågor utgör ett betydande inslag i denna dialog.
Hyresgäster	• Dialog, trygghet, hälsa, mötesplatser, kundservice är alla viktiga hållbarhetsfrågor för både Titania och värdeskapande för Titanias hyresgäster.	• Fysiska möten sker både vid kontraktsskrivning samt vid inflyttning. • Förvaltare sköter den löpande kontakten både digitalt och fysiskt. Titania lägger mycket tid och resurser på uppsökande verksamhet i kontakten med hyresgäster.
Leverantörer och samarbetspartners		
Bostadsköpare	• God information om hur fastigheten ska skötas på bästa sätt för en ansvarsfull ekonomisk förvaltning.	• Information lämnas i skriftlig form vid tillträde. Genomgång sker också vid fysiskt möte. • Överlämning från byggande styrelse till styrelse bestående av bostadsköpare görs enligt fastlagd rutin.
Medarbetare		

PROJEKT I FOKUS:
KRISTINEBERG

Friluftsstadsdelen Kristineberg är en helt ny stadsdel som planeras i sydöstra Vallentuna. Den nya stadsdelen ligger i anslutning till centrala Vallentuna, mellan Påtåker och Bällsta. Stadsdelen är ett av Vallentunas större utvecklingsområden. När hela området är utbyggt kommer det att rymma cirka 1800 bostäder, flera skolor, torg och lekplatser. Titanias del omfattar 117 bostäder i form av kedjehus, radhus och villor. Kristineberg ska bli en föregångare ur ett miljö- och hållbarhetsperspektiv med avsikten att inspirera andra stadsbyggnadsprojekt.



Pennso dokumentnyckel: 61WOBP-06492-ESG3O-SBR3J-OMNUS-RODGI

"Vi är väldigt glada för att vi äntligen har en detaljplan som har vunnit laga kraft. Det här är ett av kommunens största utvecklingsområden, där vi har ett stort fokus på hållbarhet. Vi ser framför oss ett område där natur, rekreation, miljötänk går hand i hand med vad ett modernt boende erbjuder. Det blir en stadsdel i skogen."

20250619290037

Samtliga byggaktörer i Kristineberg har därför tagit fram egna avsiktsförklaringar med hållbarhetsinsatser. Innehållet i avsiktsförklaringarna är uppbyggt kring fyra teman:

Utemiljöer och gestaltning – En stadsdel i samklang med naturen och En resilient och klimatanpassad stadsdel med vatten och grönska.

Resurseffektiv och hållbar stadsdel – En energieffektiv stadsdel med låg klimatpåverkan och En hälsosam bebyggd miljö utan onödig resursförbrukning.

Hållbara transporter – En gång- och cykelstadsdel med god kollektivtrafik.

Social hållbarhet – Ett samhälle där alla får sina rättigheter respekterade.

Full pott för Titanias hållbarhetssatsning

Ett poängsystem har tagits fram där de olika byggaktörernas miljö- och hållbarhetsinsatser kan nå olika nivåer för sina prestationer. För att nå upp till den bästa stjärnnivån behöver byggaktörerna göra ytterligare insatser för miljö och hållbarhet utöver de som tidigare har avtalats i kommunens miljöprogram. Där byggaktören överträffar miljöprogrammets lägstanivå i respektive tema tilldelas de en stjärna. Titanias projekt tar full pott i antal stjärnor. Nedan listas åtgärderna inom respektive tema:

Utemiljöer och gestaltning

Värdefulla naturområden i Kristineberg ska så långt som möjligt bevaras och tillgängligheten till naturmiljöerna ska öka utan för stort slitage på känsliga hällmarker. Naturvärden som påverkas negativt av utbyggnaden ska så långt som möjligt kompenseras. I stadsdelen ska andelen hårdgjorda ytor begränsas så att ytor för infiltration och fördröjning bevaras.

- En naturvärdesinventering på nivå detalj med tillägg för värdeelement har genomförts och ger förslag på skydd av värdeelement eller på kompensationsåtgärder, och planstrukturen anpassas för att bevara naturvärdesklassade och skyddsvärda områden såsom värdefulla träd och hällmarker. Detta säkras genom upprättande av skötselplan samt genom skyddsåtgärder under tiden som området byggs ut.
- Kompensationsåtgärder genomförs för att förstärka de nya bebyggda ytorna så att de bildar ett sammanhang med omgivande naturområdena. För etapp 1 tas specifika kompensationsåtgärder fram som anpassas till den närliggande naturmiljön och den mark som tas i anspråk.
- Grönytefaktorer (GYF) för kvartersmark och allmän platsmark tas fram för att bland annat stödja genomförandet av kompensationsåtgärder. GYF tas fram i samverkan mellan kommun och exploatör.
- På lämpliga platser längs gaturummen ska karaktäristiska barrträd sparas så långt detta är möjligt.
- För att förstärka de stödjande ekosystemtjänsterna, kompensera för eventuell förlust av boträd och förbättra rekreativa upplevelsevärden sätts fågelholkar, insektshotell och ev. bikupor och fladdermushotkar upp på lämpliga platser.
- Allmän platsmark, kvartersmark och gatumark ska höjdsättas så att gatorna kan användas som sekundära avrinningsvägar vid skyfall så att det inte riskerar att bli stående vatten runt fasaderna. Gator höjdsätts så att antalet lågpunkter minimeras, sjökvfall erhålls och antalet pumpstationer minimeras.
- Parkeringsplatser på allmän platsmark ersätts med genomsläppliga material (så kallade permeabla) där det är lämpligt.
- Trädplantering vid gata (i belagda ytor) ska ske med skelettjord, biokol eller likvärdigt alternativ.
- Torrdammar (en torr översvämningsyta) för att hantera tillfälliga översvämningar orsakade av skyfall finns inom programområdet.
- Byggnader ska anpassas för att bidra till de lokala ekosystemtjänsterna, såsom minskat buller, förbättrad luftkvalitet och dagvattenhantering, genom t.ex. gröna tak och gröna väggar. Åtgärderna genomförs där det är tekniskt och gestaltningsmässigt möjligt.

Åtgärder där Titania når Stjärnnivå genom att överträffa miljöprogrammet

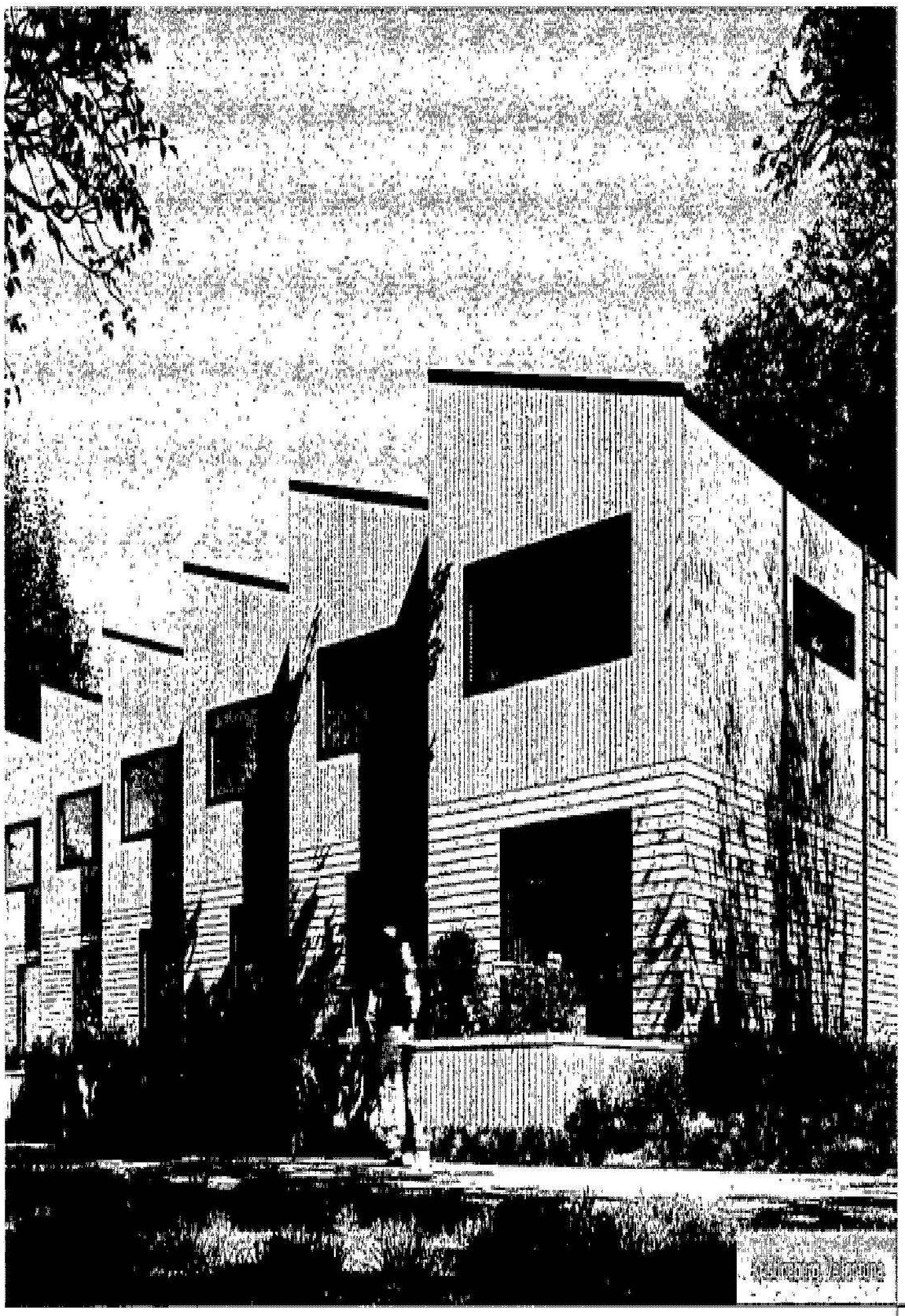
- Markbeläggning på tomter i 100% permeabla material
- Privata p-platser invid husen i permeabelt material (armerat gräs)
- Naturtomter när det är möjligt
- Förskjutningar mellan husvolymerna för att skapa variation i gaturummet som bidrar till avskärmning och platsbildningar
- Sammanhängande större grönområde för kultiverad eller naturlig växtlighet centralt i området. Binder samman området och skaper naturliga informella passager, "genvägar". Delar samtidigt upp bebyggelsen i mindre delar och förstärker känslan av naturnära och hållbart boende

Resurseffektiv och hållbar stadsdel

De boende ska uppmuntras till smarta och medvetna val. Bostäder bör därför utrustas med informations- och kommunikationsteknik som ger boende snabb och enkel information om förbrukning av el, vatten och värme. Kommunen ska föregå med gott exempel och minst en fastighet som kommunen upprättar ska byggas som ett plusenergihus eller likvärdigt alternativ.

Det ska vara enkelt att sortera sitt avfall. Fastighetsnära hämtning av utsorterat avfall förenklar för invånarna vilket leder till ökad andel sorterat avfall.

- Inför exploateringen ska entreprenörer redovisa hur man säkerställer att skadorna på naturmiljön och värdefulla träd minimeras. Länsstyrelsernas rekommendationer gällande skydd av träd vid arbeten ska gälla, t.ex. ska träd skyddas med staket under genomförandeskedet så att rötter inte tar skada.
- Kommunens egna byggnader ska uppnå minst Miljöbyggnad klass silver (≤ 75 procent av BBR). Övrig bebyggelse ska motiveras att nå upp till samma eller bättre energiprestanda.
- Primärenergifaktorer (enligt SOU 2008:25) ska användas för planering och val av energihushållningsåtgärder. Alla byggnader bör sikta mot att uppnå kraven för "Miljöbyggnad brons" gällande energislag.
- Samtliga lägenheter och lokaler bör ha individuell mätning av el och varmvatten som möjliggör för de boende att få snabb och enkel information om sin förbrukning.
- Uppvärmning av byggnader ska så långt som möjligt ske med ett energisnålt alternativ där förnybara källor och värmeåtervinning eftersträvas.
- Husen ska lokaliseras och utformas så att ljus och energi från lågt stående vintersol kan tillvaratas och så att sommarsolen avskärmas.
- Byggnaderna bör vara anpassade för att enkelt kunna montera eller integrera solceller och andra förnybara energilösningar på fasader och tak. Taklutning och placering av objekt på taken bör optimeras för att säkerställa en god solenergipotential.
- Målet är att all elektricitet som används i området ska vara producerad med hjälp av förnybara energikällor.
- Laddmöjligheter för el- och hybridfordon ska finnas på varje flerfamiljsfastighet, vid centrumnoderna samt större gemensamma anläggningar (t.ex. idrottsplats). P-laddningsnormer ska utvecklas och appliceras för flerbostadshus respektive verksamhetslokaler.



Perspektivbild, Titania

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen. Kopiering, spridning och annan användning är förbjuden utan upphovsmannens medgivande. Det är inte tillåtet att ändra innehållet i dokumentet. Vid användning av citat ska källan anges. Dokumentet är signerat med Visma Sign. Dokumentets äkthet kan kontrolleras på https://sign.visma.net/sv/document-check/GWC6P-5B4JJ-CMMXU-RCDDG

- Belysning på kvartersmark ska utformas med energieffektiv teknik avseende styrning, verkningsgrad och totaleffekt. Belysningsprodukten ska även vara miljövänlig och gestaltningsmässigt tillfredsställande avseende utformning och ljus.
- Inomhusmiljön i bostäder och lokaler ska vara god med en hälsosam luftkvalitet. Detta säkerställs bl.a. genom effektiv styrning av ventilation.
- Skolor och förskolor byggs och inreds med giftfritt material (leksaker, möbler, köks- och serveringsutrustning med mera).
- I varje kvarter med flerfamiljshus ska finnas minst ett källsorteringsutrymme med hög brukarkvalité som är lättillgängligt för alla, även personer med funktionsnedsättning.

Åtgärder där Titania når Stjärnnivå genom att överträffa miljöprogrammet

- Fasadmaterial av Thermowood eller likvärdigt
- Papptak Icopal Mono Noxite eller likvärdigt
- Anlägga solceller på tak

Hållbara transporter

Kristinebergs transportsystem ska ge alla människor samma möjlighet att ta sig fram oavsett ålder, ekonomiska förutsättningar eller funktionsnedsättning. Kommunen och exploatörer tar gemensamt fram och genomför Mobility Management-insatser så att områdets parkeringstal för bil kan sänkas. Det ska vara attraktivt att gå och cykla och tydliga kopplingar ska finnas för gång- och cykeltrafik såväl inom området som till andra stadsdelar. Cykelparkeringar ska vara attraktiva och lättillgängliga för cyklisterna.

- Inrättande av en bil- och cykelpool med framförallt transport-/lådcyklar ska vara en prioriterad mobility managementåtgärd som möjliggör en sänkning av P-normen.
- Lättåtkomliga, bekväma och säkra cykelparkeringar med väderskydd och låsmöjligheter anläggs nära entréer till service- och verksamhetslokaler.
- Bil-P-norm sätts till mellan 0,6-1,2 (p-norm för zon 1, flerbostadshus), och görs flexibel, d.v.s. så att normen kan sänkas om Mobility Management-åtgärder genomförs.
- Plats för bilpoolsbilar (parkering och service) och laddstolpar ska finnas centralt lätt tillgängligt i området.
- Boende och verksamma inom området erbjuds en personlig resplan/resecoachning för att stimulera till och underlätta användning av hållbara resealternativ.

Åtgärder där Titania når Stjärnnivå genom att överträffa miljöprogrammet

- Gångstråk mellan bebyggelsen

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten innebär att skapa ett samhälle där alla får sina rättigheter respekterade, oavsett behov och förutsättningar. Stadsstrukturen måste ta hänsyn till alla människors behov och rörelsemönster och för att nå dit behöver man bland annat arbeta med integration, trygghet, tillgänglighet, jämställdhet, folkhälsa, livskvalitet, kultur, mångfald.

- Förstärkning och etablering av leder (såväl stigar som anläggande av GC-vägar) görs för att minimera slitage och skador orsakade av den förväntade ökade användningen. Historiska stigar tillvaratas och bevaras. Åtgärderna gäller såväl inom Kristineberg som i Gåvsjödalen, där t.ex. anläggande av en naturstig ska genomföras.
- Lokala målpunkter för rekreation och lek, som lekplatser och grillplatser, ska finnas i tillräcklig omfattning. Minst en lekplats i området ska utformas som en naturlekplats där områdets skogskaraktär utnyttjas. Några av målpunkterna ska även vara anpassade till barn och vuxna med funktionsnedsättning.
- Ytorna avsatta i plankartan för torrdammar ska göras lämpliga och tillgängliga för spontana fritidsaktiviteter, som t.ex. för bollspel.
- Kristinebergs centrumdel/ar ska utformas så att det är attraktivt att handla i närområdet och därmed understödja god bärkraft på verksamheter som levererar daglig service, t.ex. livsmedelsbutik/er och kvartersrestauranger.
- System för att återanvända eller vidareförädla varor och produkter såsom t.ex. textil, leksaker och möbler möjliggörs i Hemvärnsgården. Det innebär t.ex. att ett bytesrum eller "makerspace" med utrymmen och verktyg för t.ex. reparationer och slöjd mm. inrättas.

Åtgärder där Titania når Stjärnnivå genom att överträffa miljöprogrammet

- Odlingsplatser som ökar den sociala integrationen
- Husen har en social planlösning med gemensamhetsytorna samlade på entrévåningarna med en tydlig koppling till uteplatsen
- Fasaderna med generösa glaspartier är gestaltade med en fin avvägning gällande vision om socialt transparens mellan grannar och avskildhet.
- Gemensamma frukträdgårdar att ta hand om tillsammans och mötas i.

20250619290938

FOKUS:
KLIMAT & MILJÖ

KLIMATARENA STOCKHOLMS KLIMATLÖFTE - HALVERING AV VÄXTHUSGASUTSLÄPPEN

Titania har skrivit på Klimatarena Stockholms Klimatlöfte. På Klimatarena Stockholm samarbetar företag, offentliga aktörer och akademi för klimatdriven verksamhetsutveckling i Stockholms län. Ambitionen är att gå före inom olika fokusområden.

Målet för Klimatarena Stockholms Klimatlöfte är att alla bygg- och anläggningsprojekt i Stockholms län stegvis minskar utsläppen av växthusgaser med minst 50 procent mellan 2020 och 2030 med sikte på att nå 70 procent i spetsprojekt.

Klimatlöftet kan idag skrivas under av aktörer inom bygg- och anläggningssektorn och är anpassat utifrån de olika aktörernas rådighet och förutsättningar att bidra. Titania är med och samarbetar på Klimatarena Stockholm för att ligga i linje med Parisavtalet och accelerera klimatomställningen i Stockholms län med ambition att gå före inom olika fokusområden. Titania ska stegvis via delmålen för olika fokusområden förverkliga den gemensamma målsättningen i den egna verksamheten samt följa upp och redovisa förflyttningen i förhållande till delmålen. Som deltagare förväntas man delta aktivt i Klimatarena Stockholms gemensamma arbete och ta ett tydligt klimatledarskap i branschen.

Klimatlöftets målsättning

Utsläppen av växthusgaser ska minska med minst 50 procent mellan 2020 och 2030 med sikte på att nå 70 procent i spetsprojekt. För att förverkliga målsättningen behöver vi en utveckling från linjära till cirkulära processer i enlighet med resurshierarkin i bygg-och anläggningssektorns färdplan. Det betyder att vi nyttjar den redan byggda miljön i så hög grad som möjligt genom att bevara, utveckla och uppgradera befintlig bebyggelse och infrastruktur samt återbruka byggmaterial. Vidare arbetar vi för att bevara och addera kolsänkor och ha en mer resurseffektiv hantering av jord-och bergmaterial, använder byggmaterial med lägre klimatpåverkan, elektrifierar byggarbetsplatser, optimerar våra byggtransporter samt utvecklar och testar nya lösningar och arbetssätt.

Arbetsgrupper

Arbetsgrupp Återbruksmarknad

Arbetet utförs inom olika arbetsgrupper som fokuserar på olika delar i klimatomställningsprocessen. Arbetsgrupp återbruksmarknadsomställningen till en cirkulär bygg- och anläggningssektor innebär att vi i mycket större utsträckning behöver återbruka det byggmaterial som redan finns i omlopp. För att få till ett kommersiellt återbruk behövs bland annat en bred samverkan för att höja kompetensen och skapa förutsättningar för exempelvis mellanlager och logistik. I arbetsgruppen återbruksmarknad erbjuder Klimatarena Stockholm en mötesplats där länets aktörer kan träffas och göra verkstad tillsammans. Arbetet inleddes under våren 2023 med regelbundna arbetsgruppsträffar där man diskuterar vad vi kan göra här och nu för att få igång en regional återbruksmarknad för byggmaterial i praktiken.

Arbetsgrupp cirkulär planering – vi står inför ett paradigmskifte. Under hundra år har vi byggt upp den samhällsplanering som vi känner till idag. Att bygga nytt har varit en självklarhet när en stad ska växa. Men att bygga nytt medför också en stor förbrukning av naturresurser som påverkar miljö och klimat negativt. Vi behöver därför ställa om och tänka cirkulärt. I arbetsgruppen cirkulär planering arbetas för att i den fysiska planeringen, maximera användningen av befintlig bebyggelse, planera för återbruk av byggmaterial och designa nyproduktions- och ombyggnationsprojekt på ett cirkulärt sätt.

Arbetsgrupp klimatberäkningar – ambitionen inom Klimatarena Stockholm är att gå före och halvera utsläppen i bygg- och anläggningsprojekt i Stockholms län till 2030. Deltagarna på Klimataranan skriver under ett gemensamt klimatlöfte och förväntas redovisa sin förflyttning. För att halvera utsläppen och kunna jämföra resultat är det viktigt att alla räknar på samma sätt. På Klimatarena Stockholm arbetar nu en referensgrupp av sakkunniga och experter med att ta fram gemensamma beräkningsanvisningar för nyproduktion.

Arbetsgrupp klimatsmarta material – livscykelanalyser visar att tillverkningen av byggmaterial står för omkring 80 procent av byggskedets klimatpåverkan. Att välja klimatsmarta material till bygg- och anläggningsprojekt är därför av stor betydelse för att halvera utsläppen till 2030. Nya arbetssätt och ny teknik behöver en snabb utbredning i branschen. Arbetsgruppen klimatsmarta material startade i början av 2023 med fokus på vad som kan göras här och nu för att minska klimatpåverkan i bygg- och anläggningsprojekt.

Denna dokumentversion är skyddad av upphovsrättslagen. Kopiering, spridning och användning är förbjuden utan upphovsmannens medgivande. Dnr: 2025-003493-OMX-BOD01

20250619290039

Halvering av växthusgasutsläpp till 2030

Ett klimat under förändring påverkar och ställer krav både på de som lever i samhället och på Titania som bygger det. Sverige har som mål att bli ett klimatneutralt land till år 2045. Bygg- och anläggningssektorn har ett stort ansvar då branschen idag står för ca en femtedel av landets klimatpåverkan och cirka 30 procent av Sveriges totala energianvändning. Samtidigt växer landets befolkning och behovet av nya bostäder, lokaler och infrastruktur ökar. Det är en stor utmaning att lyckas producera byggnader med låg klimatpåverkan och energianvändning samtidigt som även cirkulär resursanvändning, föroreningar, vattenanvändning, biologisk mångfald ska beaktas.

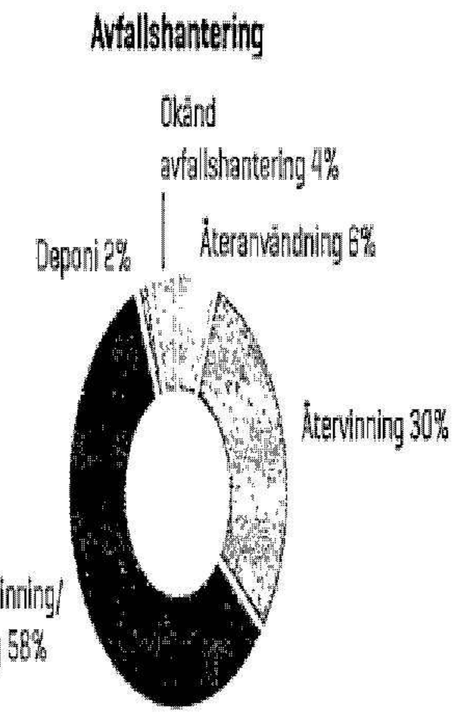
Miljöcertifiering

Titanias bakgrund som totalentreprenör gör att Titania har gedigen förståelse för byggprocessens alla steg från tidiga skeden till funktionsfärdiga byggnader. Titania är anpassningsbara i byggandet och har erfarenhet av att bygga i olika typer av system och material så som trä, betong, stål och glas samt med prefabricerade byggelement. Titania har som långsiktigt hållbarhetsmål att majoriteten av Titanias bostäder produceras med trästommar. Ett annat hållbarhetsmål är att på längre sikt, ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanenmärkning eller motsvarande certifiering.

Att välja Svanen som huvudsakligt miljöcertifieringssystem lämpar sig särskilt bra för bostäder. Ett Svanenmärkt hus värderas med livscykelperspektiv och uppfyller bland annat krav på låg energianvändning samt byggprodukter och material. Kraven som ställs bidrar till att främja en cirkulär ekonomi, minskad klimatpåverkan, spara resurser och bevara biologisk mångfald. Samtliga av dessa fördelar kopplas väl samman med Titanias åtagandepunkter för en grön samhällsomställning. Förutom de miljömässiga fördelarna med att följa Svanens krav finns det affärsmässiga möjligheter med ett välkänt varumärke som attraherar hyresgäster.

Bevara, tillgängliggöra, tillföra

Flertalet av Titanias bostadsprojekt präglas av ett naturnära boende. När dessa projekt utvecklas brukar tre ledord användas: Bevara, Tillgängliggöra och Tillföra. Tanken är att bevara så mycket av den omgivande naturen som möjligt. Exempel på projekt är det färdigställda Skogskvarteren där nivåskillnader och skog bevarats och husen tagit plats runtom. I projektet Hallunda Gårdspark har ett särskilt nät av gångstråk planerats för att tillgängliggöra den omkringliggande naturen. Projektet Kristinaberg i Vallentuna kommer tillföra ekologiska värden genom att husen får så kallade sedumtak, regnvattensystem installeras och insektshotell placeras ut i området. Vallentuna kommun har tagit fram ett mycket ambitiöst miljöprogram för området och skapat ett poängsystem för åtgärder som adderar extra hållbarhetsmässiga värden. Titanias projekt har fått högsta möjliga poäng.



SOLCELLER

Titania kommer att installera solceller på taken på flera av koncernens projekt. Elproduktion från solceller ger inga koldioxidutsläpp, precis som vind- och vattenkraft. Solen räknas som en förnybar energikälla vilket innebär att källan inte tar slut, till skillnad från exempelvis kol, olja och naturgas. Förnybara energikällor är bättre för klimatet än icke förnybara energikällor.

Fördelar med solkraft:

- Släpper inte ut några växthusgaser eller andra utsläpp under drift
- Solen är en energikälla som inte tar slut och är därför även en förnybar energikälla
- Solen är en gratis energikälla och är en gratis resurs, till skillnad från till exempel kol och olja
- Solcellerna genererar inga restprodukter i drift och kräver minimalt med underhåll
- Solkraft har en liten påverkan på den biologiska mångfalden
- Solceller kan med fördel monteras på tak och tar då inte upp någon extra yta

ÅTERBRUK

Titania planerar att återbruka material och produkter på så många av koncernens projekt som möjligt. Byggsektorn i Sverige genererar cirka 12 miljoner ton avfall varje år. Målet är det som slängs skulle kunna återanvändas enligt undersökningar som gjorts på återvinningscentraler. På så sätt nyttjar man resurserna bättre och minskar klimatpåverkan från resursutvinning, produktion och avfallshantering. Återanvändning över hela livslängden på produkter och material är också ett sätt att minska avfallsmängderna, samtidigt som det är ett effektivt sätt att nyttja resurserna bättre och minska växthusgasutsläppen från resursutvinning, produktion och avfallshantering. Det finns en stor potential för återanvändning av byggprodukter eftersom detta fortfarande är relativt ovanligt. Ett hinder för ökad återanvändning av byggvaror i Sverige är brist på information, kunskap och medvetenhet inom delar av branschen. Ett av fokusområdena för Klimatarena Stockholm som Titania är en del av är att rada bort på denna brist genom att bilda en särskild arbetsgrupp dedikerad till just återbruk.

SVANEN

Titania har som långsiktigt hållbarhetsmål att de fastigheter som behålls under egen förvaltning ska erhålla Svanenmärkning eller motsvarande miljöcertifiering. Ett sådant angreppssätt innebär att en god innemiljö för de boende hamnar högt på agendan, med bland annat indikatorer för fuktkontroll, dagsljus, akustik och skadliga ämnen. I ett Svanenmärkt hus ställs alltså höga krav på använda material för att kunna säkerställa en sund boendemiljö. Ett annat syfte är att minska miljöpåverkan. Det Svanenmärkta huset har en låg energianvändning och höga krav har ställts på en kvalitetssäkrad byggprocess. De boende i ett Svanenmärkt hus kan därför känna sig trygga med att de bor i ett hälsosamt hus med låg miljöpåverkan.

SEDUMTAK

Titania jobbar för att på flera av sina projekt anlägga sedumtak. Sedumtak är tak med växter som taktäckning. Tak med sedum har använts länge i Sverige och många hus runt om i vårt land har sedumtak på sina vackra timmerstugor som moderna fuktskydd. Tjocka växtfamiljer, sedum har suckulenter, som fetknopp och fetblad, som tack vare att de inte har djupa rotsystem klarar sig med ett tunt lager jord och inte är skadliga för tunna tak som ofta finns på äldre hus. Sedumväxterna kan under året skifta mellan rosa, gult, vitt och grönt.

Fördelar med sedumtak:

- Isolerar byggnaden
- Dämpar ljud
- Tar hand om förorenat dagvatten
- Förbättrar luftkvaliteten, då växterna binder luftföroreningar och damm
- Jämnare temperatur inomhus (det blir svalare om sommaren och varmare om vintern)
- Skyddar tätskiktet från UV-ljus, vilket förlänger tätskiktets livslängd
- Bra för djurlivet, ex fjärilar, insekter och fåglar

Denna dokumentnyckel: 6WKMP-QIAB2-FBQ4O-5B43S-OMXUS-BOOGI

20250619290040

BIOKOL

Titania planerar att använda biokol vid plantering etc i flera av koncernens projekt. Biokol framställs av organisk råvara, främst skogsråvara, genom pyrolys. Pyrolys är förbränning i hög temperatur i en syrefri miljö. Utöver buffring av närliq kan biokol fungera som en kolsänka, det vill säga ge en klimatpositiv effekt.

Fördelar med biokol

- Gynnar markorganisk
- Klimatpositivt, binder långsiktigt grundämnet kol i marken
- Kan laddas med näring från kretsloppet och föra den tillbaka till jord och växter
- Minskar gödslingsbehovet
- Renar dagvatten från tungmetaller
- Möjlighet till återanvändning som komponent i byggmaterial

FERMACELLSKIVOR

Titania använder sig av Fermacellskivor på samtliga projekt. Fermacell-skivor består av gips och återvunna pappersfibrer. Efter tillverkning av de naturliga råvarorna och tillsats av vatten pressas de till skivorna under högt tryck. Utan några ytterligare bindemedel.

Fördelar med Fermacellskivor

- Innehåller organiska lösningsmedel
- Gör ett mycket gott inomhusklimat
- Enkla att montera vilket förhindrar framtida skador
- Ingen mögelpåväxt

INDUSTRIELLT BYGGANDE

Titania förvärvade i februari 2023 bostadsmodulproducenten New Living inklusive modulfabrik i Kungsör. New Living är en av Sveriges mest erfarna producenter av kvalitetsbostadsmoduler och utmärker sig med sin kombination av industriellt byggande och bostadsmoduler med höga gestaltningsmässiga kvaliteter. New Living har producerat modulerna till Titanias projekt Tapeten 3 och Kristinaberg.

Fördelar med industriellt byggande

- Färre transporter
- Mindre materialspill
- Tryggare arbetsmiljö
- Möjlighet till återanvändning
- Bättre energiskyddande

BALKONGER MED TRÄPLATTA

Titania har i projektet Täby Boulevard byggt balkonger med träplatta och planerar att göra det på fler projekt framöver. Byggande i trä har många miljömässiga fördelar jämfört med material som stål och betong.

Fördelar med balkonger med träplatta

- Inga miljöfarliga ämnen
- Mindre materialspill genom prefabricering
- Kräver mycket mindre energi vid tillverkning av betong och stål
- Förnyelsebart material
- Kräver mindre energi under förvaltningsskedet
- Enklare logistik ger färre transporter

Avfallshantering

Avfallshantering 2024	Ton
Återanvändning	0
Återvinning	66,3
Energiåtervinning/förbränning	325,6
Deponi	0,7
Okänd avfallsbehandling	0
Totalt	392,6

Växthusgasutsläpp

Scope 1 - Direkta utsläpp 2024	Ton CO_2ekv
Drivmedel från egen kontrollerade fordon	2,6

Scope 2 - Indirekta utsläpp 2024	
El	116,1
Fjärrvärme	108,5
Fjärrkyla	0,2
Totalt	227,6

Växthusgasintensitet	kgCO_2ekv/kvm BTA
Växthusgasintensitet, Scope 1 och 2	1,1

Energianvändning

Energianvändning 2024	Energi MWh
El	1 [illegible]9
Fjärrvärme enligt lokala miljövärden	2524
Fjärrkyla (lokala värden)	83
Drivmedel från tjänstebilar (egna fordon) (diesel och bensin)	16
Total energiförbrukning från köpt energi	4213,5

Energiintensitet	kWh/kvm BTA
[illegible]	1,33

Denna dokumentnyckel: 6WORP-20250319-0064927-EXO10-5/84 33-OMXOS-RODSI

20250619290041

FOKUS:
SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare och ledarskap
Prestations- och kompetensutveckling är viktiga fokusområden på Titania. Titania tror på att utveckla och få fram det bästa ur Titanias medarbetare. Titanias prestations- och utvecklingsramverk strävar efter att balansera affärsbehov och krav med individuella karriärutvecklingsmål samt beakta perspektivet av balans mellan arbete och privatliv.

Medarbetardialoger är både bakåtblickande som framåtblickande med uppföljning och planering av framtida prestationsutveckling. Titania tillämpar en överenskommen struktur med ett formellt medarbetarsamtal per år.

Titaniakoncernen hade år 2024 12 heltidsanställda medarbetare. Styrelsen bestod av Titanias VD (man) samt två externa medlemmar (en man och en kvinna). I ledningen sitter i nuläget två män, VD och CFO för Titania.

Fördelning av medarbetare per kön och åldersfördelning

	≤35 år	36–50 år	≥51 år
Kvinnor	0	4	0
Män	0	6	2
Summa	0	10	2

Jämlikhet, mångfald, anti-diskriminering och inkluderande
Titania tror starkt på lika möjligheter till anställning, utbildning och karriärutveckling. Titania strävar efter arbetsglädje, engagemang och trygghet för alla anställda samt att tillämpa lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter oavsett kön, könsidentitet, könsuttryck, ålder, sexuell läggning, funktionshinder, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning för alla anställda. Titania har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier och incidenter ska rapporteras, hanteras och följas upp av närmsta chef. Under 2024 har inga incidenter skett som kommit till Titanias kännedom. Arbetet med jämställdhet och mångfald bör bedrivas effektivt i enlighet med lokala lagar och i samarbete med anställda och fackföreningar.

Säker och trygg arbetsmiljö
På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker; risk för fall, risk för nedfallande objekt, risk för skada vid arbeten med olika maskiner med mera. Förutom den mänskliga tragedin vid allvarliga skador eller dödsfall kan sådana händelser leda till stora problem för koncernens verksamhet. Byggherren befrias aldrig från arbetsmiljöansvaret och behöver ha någon form av system för att följa upp och säkerställa att arbetsmiljöarbetet fungerar under projekteringen och utförandet. Utveckling av arbetssätt, processer, rutiner och ansvar mellan Titania och entreprenörer är mycket viktigt. I projekt är arbetsmiljöfrågor en stående punkt på projektmöten som hålls regelbundet.

Under 2024 har en arbetsplatsolycka rapporterats. Incidenten bedömdes vara av karaktären olyckshändelse och hanterades genom extra genomgång av arbetsplatssäkerheten.

FOKUS:
EKONOMISK HÅLLBARHET

Uppförandekod
Titania strävar efter att vara en pålitlig partner för de intressenter Titania engagerar sig med, vilket inkluderar kunder, affärspartners, kollegor och de samhällen där Titania verkar. Titanias uppförandekod syftar till att möjliggöra och stödja oss att vara en pålitlig partner genom att beskriva de principer som anställda och Titanias relaterade affärspartners förväntas följa i sitt dagliga arbete. I rollen som upphandlande part av entreprenader och diverse tjänster behöver Titania bland annat hantera risker kopplade till korruption samt brister inom mänskliga rättigheter och undermåliga arbetsvillkor. Titania har också en uppförandekod framtagen för koncernens leverantörer.

Titanias uppförandekod för både medarbetare och leverantörer baseras på de tio principerna i United Nations Global Compact. Samtliga medarbetare har blivit informerade om Titanias uppförandekod. Titanias uppförandekod inkluderar bland annat affärsetiska aspekter, principer för motverkande av korruption, mänskliga rättigheter, miljö och arbetsmiljö, hälsa och säkerhet.

Transparens
Titania strävar efter en hög grad av transparens i kommunikationen med aktieägare och samhället i stort. Titania avslöjar alltid aktuell och korrekt information om väsentliga frågor angående finansiella och icke-finansiella prestationer. Redovisning, dokumentation och rapportering följer alltid gällande regler och föreskrifter samt relevanta kvalitetsstandarder.

Motverkande av korruption
Titania följer alltid nationella anti-korruptionslagar och regler där Titania verkar och arbetar aktivt för att förhindra korruption, mutor och utpressning i samband med affärsverksamheten. Titania eller tredje part som agerar på uppdrag av Titania, accepterar inga erbjudanden, löften om mutor eller andra otillbörliga fördelar från Titania till offentliga tjänstemän eller affärspartners för att få eller behålla affärer.

Gåvor eller förmåner gjorda för att bygga relationer, som inte förmedlar några otillbörliga fördelar, bör användas med försiktighet men kan tillåtas under vissa omständigheter, t.ex. för måltider med affärspartners.

Nyckeltal: Ekonomiskt värdeskapande för Titania och viktiga intressenter
Ett sätt att spegla ekonomiskt värdeskapande för Titania är att visa hur direkt ekonomiskt värde genereras till Titania och distribueras till leverantörer i projekt, medarbetare, finansiärer, myndigheter, lokalsamhälle och aktieägare. Tabellen nedan illustrerar genererat och distribuerat ekonomiskt värdeskapande under 2024.

Ekonomiskt värdeskapande: Skapat direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat*, 2024

	mkr
Skapat direkt ekonomiskt värde genererat	
Intäkter (driftnetto=intäkter från finansiella investeringar och försäljning av tillgångar)	548
Distribuerat direkt ekonomiskt värde	
Verksamhetskostnader (Produktion- och driftkostnader m.m.)	120
Löner, ersättningar och pensionskostnader	-15
Utbetalningar till finansiärer	-153
Kostnadsförd skatt och sociala avgifter	-150
Föreslagen utdelning	0
Behållet direkt ekonomiskt värde	
Skapat direkt värde - Distribuerat direkt värde	350

* Resultatindikator kommer från Global Reporting Initiative (GRI 201-1).

Förberedelse inför CSRD
Titania följer utvecklingen kring EU-direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) som stegvis kommer att implementeras under de kommande åren. CSRD kravställer viss information som tidigare varit frivillig och säkrar därmed att information om företags hållbarhetsarbete finns tillgänglig för investerare. Det är vid tidpunkten för denna rapports tillblivelse oklart om och när Titania kommer att omfattas av kraven på CSRD-rapportering.

Denna dokument är skapat med Ferrineo Hållbarhetsplattform. Dokumentnyckel: 6A9C8BF5-06A9-E905-8533-CBAA1D5F4C0C

20250619290042

FOKUS:

INKLUDERANDE OCH ATTRAKTIVA BOSTÄDER

Inkluderande och attraktiva bostadsområden

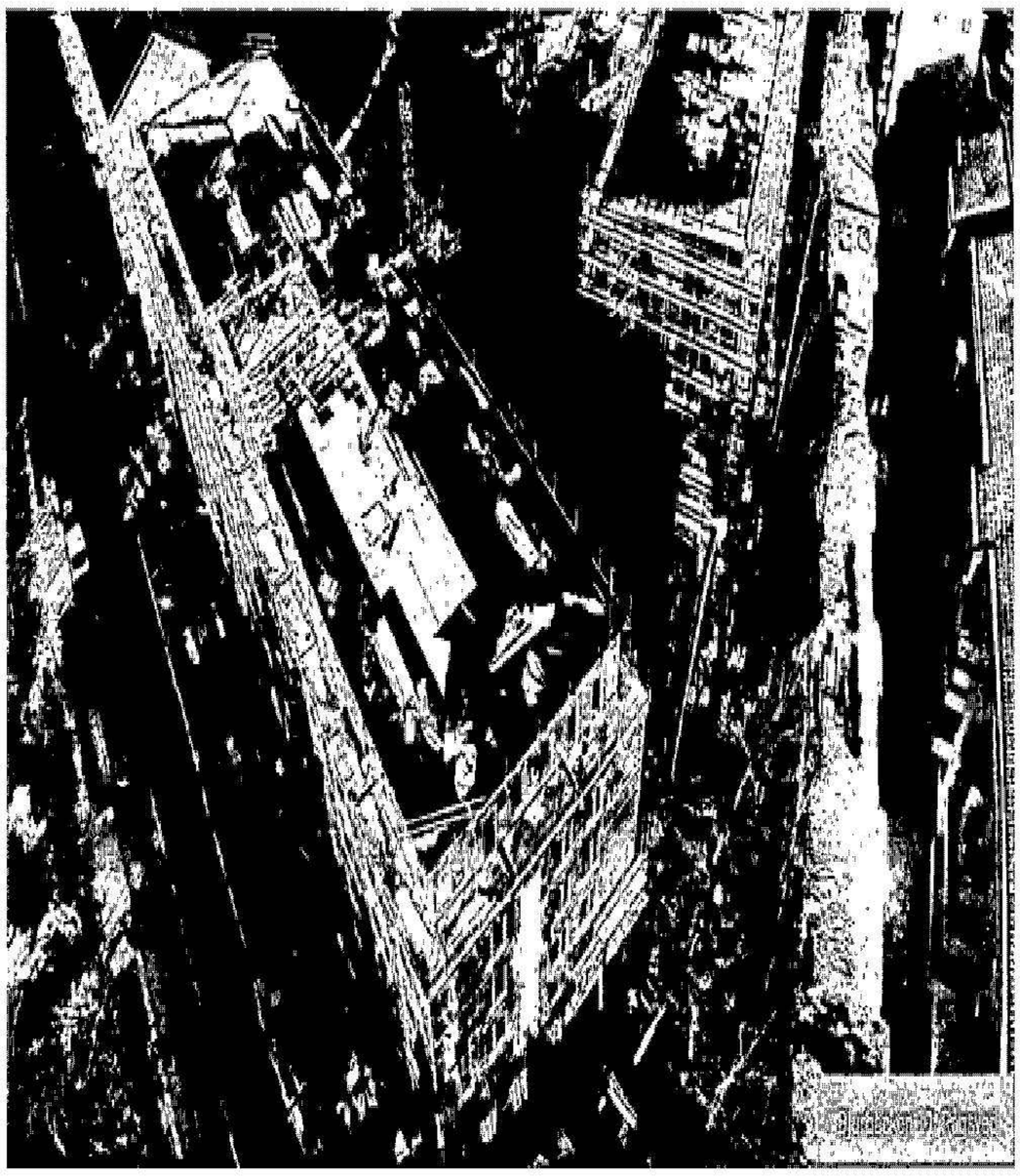
Att skapa inkluderande och attraktiva bostadsområden är centralt för Titanias verksamhet. Bolagets strategi är att tillskapa nya byggrätter genom aktivt planarbete och nära samarbete med kommuner. För varje projekt sätts den lokala kommunens vision först och används som ramverk vid utformningen. Något som i hög grad kännetecknar Titania är vår starka tro på utvecklingspotentialen i Storstockholms så kallade miljonprogramsområden, där tillskapade värden får stor hävstångseffekt.

Ett exempel på projekt av denna typ är Tingstorget i Botkyrka kommun som färdigställdes under 2019. I projektet har det aktivt arbetats med miljonprogrammens generella problem och att ta fram möjliga lösningar för dessa ur ett stadsplanerings-mässigt perspektiv. Utformningen av ytor mellan husen har varit högt prioriterande för att skapa trygghet, tillgänglighet och tydlighet som indikerar vilka ytor som är offentliga, halvoffentliga, och privata.

Under hösten 2021 genomfördes en uppföljning av projektet som presenterades i en rapport beställd av Titania. Undersökningen har bestått av flera delar och bland annat har intervjuer och enkäter använts tillsammans med statistisk analys för att presentera effekter av stadsutveckling i ett särskilt utsatt område. Slutrapporten visar på att området har blivit mer attraktivt för nyinflyttade och de nya bostäderna uppskattas till stor del av boende i närheten av Tingstorget. Dessutom har nyproduktionen lockat en mer blandad målgrupp sett till personers bakgrund jämfört med det befintliga beståndet. Representanter från kommunen och polisen ser mycket positivt på projektet vid Tingstorget. Närområdet har fått tillgång till mer service och allmänna samlingspunkter samt en känsla av att området har blivit tryggare. Polisen konstaterar att det inte blivit fler brott i området trots mycket fler invånare och är i övrigt mycket positiva till områdets förbättring.

Genom att ha kompletterat området med fler mindre lägenheter har det möjliggjorts för ungdomar som växer upp i området att köpa eller hyra egen bostad i hemmakvarteren. På detta vis har Titania hjälpt till att bryta den så kallade "Lyckoparadoxen", som är ett vanligt förekommande mönster i mer utsatta områden. Den innebär att ekonomiskt lyckade hushåll lämnar området och ersätts med ekonomiskt svagare hushåll. Det uppstår en negativ spiral som koncentrerar ekonomiskt svaga hushåll till särskilda områden.

Rapporten visar att cirka hälften av de nyinflyttade till de nyproducerade bostadsrätterna flyttade från tidigare hyrt boende, vilket tyder på att förstagångsköpare har getts möjlighet att ta sig in på marknaden. Från att Albyberget tidigare haft många större hyresrätter är det nu en stor andel ensamboende utan barn.



Statistiken i rapporten visar på att boende på Albyberget har närmat sig övriga kommuner när det kommer till hushållsinkomst, att området haft den största förbättringen av andel medelhög/hög ekonomisk standard i kommunen, samt att de boendes utbildningsnivå har ökat och nu ligger nära kommunens genomsnitt. Dessa punkter anses som särskilt positiva då dilemmat tidigare har varit att de som fått en bättre ekonomi flyttat ifrån Albyberget.

En annan mycket önskad effekt är att den upplevda attraktiviteten för Albyberget har ökat bland alla grupper; såväl boende på Tingstorget som övriga Albyberget samt boende i både hyres- och bostadsrätter. Den upplevda tryggheten har ökat från innan nyproduktionen vid Tingstorget till idag, och inställningen till trygghet visar sig ha en positiv förändring både av de boende på Tingstorget och Övriga Albyberget.

Framtida projekt

Titania har flera projekt under utveckling med en profil liknande Tingstorgets. Några exempel:

Rogaland – Titania ska bygga ca 200 bostäder i ett nytt område bestående av sex kvarter och sammanlagt 900 bostäder i Husby. Området ska utvecklas till ett urbant stråk med blandad bebyggelse, verksamhetslokaler mot gatan och förbättrade gång- och cykelmöjligheter.

Masmo – Titania ska bygga ca 400 bostäder vid Masmo tunnelbanestation. Det befintliga torget ske förstärkas och andra inslag är aktiva bottenvåningar och en omvandling av befintlig väg till levande stadsgata med cykelbana.

Björnhäcken 1:1 – Titania bygger ca 200 bostäder vid Rågsved Centrum. Projektet är en del av Stockholm stads områdesplanering för hela Hagsätra och Rågsved med ca 3000 nya bostäder, tillsammans med förskolor, parker och lokaler för service och kultur. Särskilt fokus ligger på social hållbarhet genom stor variation av bostäder och aktiviteter. Målsättningen är bättre stadsdelar för alla, präglade av jämställdhet och trygghet.

För mer information om Titanias projekt, besök titania.se.

Sponsring

Titania har en vilja att stödja lokala samhällsinsatser och andra verksamheter som t ex idrottsföreningar. Ett exempel på detta är att Titania sponsrat idrottsföreningarna IK Frej och Brinkens IF under 2024.

Titania ser mycket positivt på föreningarnas verksamhet och värdegrundsarbete.

Personlig dokumentnyckel: 8W0BP-QNA9Z-E9Q4C-5BH3J-OMXUS-6ODGI

20250619290433

PROJEKT I FOKUS:

ROGALAND

Titania tilldelades i december 2021 en markanvisning inom fastigheten Akalla 4:1 i Husby, en stadsdel i Västerort, Stockholms kommun. Förslaget till detaljplan omfattar ca 900 nya bostäder av vilka Titanias del utgör ca 200. Området ska utvecklas till ett urbant stråk med blandad bebyggelse, verksamhetslokaler mot gatan och förbättrade gång- och cykelmöjligheter. Titanias kvarter omfattar tre huskroppar, 8–10 våningar höga, som binds ihop av en sockel som utgörs av två våningar med främst verksamhetslokaler i entréplan och lägenheter på övre plan. Stockholms stad har för projektet tagit fram tre övergripande effektmål för socialt värdeskapande: "Delaktighet, demokrati och kommunikation", "Sammanhållen och varierad stad" samt "Trygg och jämställd stad".

Delaktighet, demokrati och kommunikation

Boende i Husby känner till projektet och vet var de hittar information och hur de kan vara med och påverka.

Sammanhållen och varierad stad

Tillför bebyggelse, nya målpunkter och utveckla de offentliga rummen så att den fysiska relationen mellan stadsdelarna Husby, Kista och Akalla stärks. Tillför funktioner som saknas i närområdet och öka tillgången till stadskvaliteter.

Trygg och jämställd stad

Ny bebyggelse och allmänna ytor inomplanområdet ska skapa förutsättningar för trygga och befolkade miljöer med fokus på kvinnor och unga tjejer.

Delaktighet, demokrati och kommunikation

I enkät utförd av Stockholm stad ges uttryck av behov av ökad involvering och delaktighet av närboende både genom byggprojektet men också efter färdigställande. Vidare uttrycks önskan om fler lokaler så att områden binds samman och bidrar till ökad trygghet. För att detta ska ske och fungera över tid har Titania satt diverse projektmål kopplade till effektmål "Delaktighet, demokrati och kommunikation".

Titanias projektmål kopplade till effektmål "Delaktighet, demokrati och kommunikation":

- Involvera och föra medskapande dialog med etablerade lokala aktörer som får möjlighet att vara med och påverka innehållet i möjliga kontors- och handelslokaler.
- Ordna minst 3 praktikplatser under byggnation/byggproduktion.
- Föra dialog med nattvandrande föräldrar eller liknande trygghetsskapande organisation kring hur man i utformningen av området kan skapa utökad trygghet.
- Hålla dialog med lokala restaurang och caféaktörer kring behov av lokaler samt intresse för expansion.

Sammanhållen och varierad stad

I Husby finns idag en stor överrepresentation av hyresrätter och vidare är såväl inkomstnivåer som förvärvsintensitet lägre än i angränsande områden. Samtidigt så uttrycks önskemål i enkätstudie om fler kulturaktiviter och caféer för att skapa fler stadskvaliteter. För att säkerställa en utveckling som är hållbar över tid måste nya funktioner säkerställas vara i balans för att möjliggöra en sammanhållen och varierad stadsdel. För att säkerställa att effektmålet "Sammanhållen och varierad stad" uppfylls har Titania satt diverse projektmål.

Titanias projektmål kopplade till effektmål "Sammanhållen och varierad stad":

- Bidra till att området får ett varierat bostadsutbud genom att bygga bostadsrätter.
- Möjligheter till att skapa och bidra till kulturaktiviteter i området kommer studeras närmare genom dialog och samarbete med Husby kulturkvarter.
- En handelsutredning kommer genomföras för att säkerställa att lokaler fylls med verksamheter som matchar områdets behov och köpkraft.
- Behovet av samt finansieringsalternativ för secondhandbutik kommer studeras närmare.
- Initiera ett byggherreforum, tillsammans medövriga byggaktörer, för att gemensamt skapa relevant och efterfrågat innehåll till lokaler som bidrar till en helhet för att säkra en bra stadsutveckling i området.
- Utreda förutsättningarna för samskapande verksamhetsprojekt med elhandelsaktören Ellevio samt Epicenter och KTH kopplat mot området vid elnätsstationen.

Trygg och jämställd stad

Området upplevs idag som otryggt, specifikt för kvinnor och unga tjejer. Åtgärder behöver tillskapas som både skapar mer liv och rörelse men också gör att den upplevda tryggheten ökar med så få mörka zoner som möjligt. Titania avser att uppnå diverse projektmål för att se till så att effektmål "Trygg och jämställd stad" uppfylls.

Titanias projektmål kopplade till effektmål "Trygg och jämställd stad":

- Bidra till ökad trygghet i området vid elnätsstationen genom att aktivera platsen genom att bygga studentbostäder och verksamhetslokaler för innovatörer och entreprenörer.
- Bidra till samverkan så att dammen ges rätt förutsättningar för att bli en trygg offentlig yta som engagerar till rörelse och spontanlek och möjliggör aktivitet för alla åldrar. På så sätt kopplas även Titanias fastighetsområde och elnätsstationen samt kvarteren Rogaland och Odde samman.
- En utredning kring behov av lokal till samlingsplats för organisation som bidrar till trygghet i området kommer genomföras. I samband med det kommer möjligheter till att kombinera samlingslokal med bostadsrättens lokaler studeras.
- Skapa god belysning i anslutning till fastigheter och mot allmänna platser i samverkan med övriga aktörer för att tillskapa trygga platser.
- Skapa trygga gatuplan genom att förlänga inomhusmiljön ut till området där fastighetens gemensamma utrymmen öppnas upp med öppen insyn utifrån.

Penneo dokumentnyckel: 6WQBP-QGA9Z-E9QFC-SR433-QMXUS-BCDSI

20250619290044

AKTIEN

Titanias B-aktie är sedan den 10 december 2021 noterad på Nasdaq First North Growth Market. Vid sista handelsdag för 2024 uppgick Titanias aktiekurs till 7,80 kr motsvarande ett börsvärde på cirka 557 mkr.

Aktiens utveckling

Titania noterades den 10 december 2021 på Nasdaq Stockholm First North för 20 kr per aktie. Under året uppgick det volymviktade medelpriset till 6,53 kr. Titanias aktiekursutveckling under året resulterade i en ökning på 85,71 procent.

Optionsprogram

Titania införde under 2023 incitamentsprogram för Titanias nyckelpersoner, omfattande 3 400 000 teckningsoptioner som berättigar till täckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. För detaljerad information, se not 8.

Utdelningspolicy

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

Ägarinformation

Noteringen av bolagets stamaktie av serie B i december 2021 tillförde Titania många nya aktieägare. De tio största ägarna kontrollerade vid årets utgång tillsammans 95,87 procent av kapitalet och 98,36 procent av röstetalet. Tabellen på sidan 57 visar Titanias största aktieägare per den 31 december 2024.

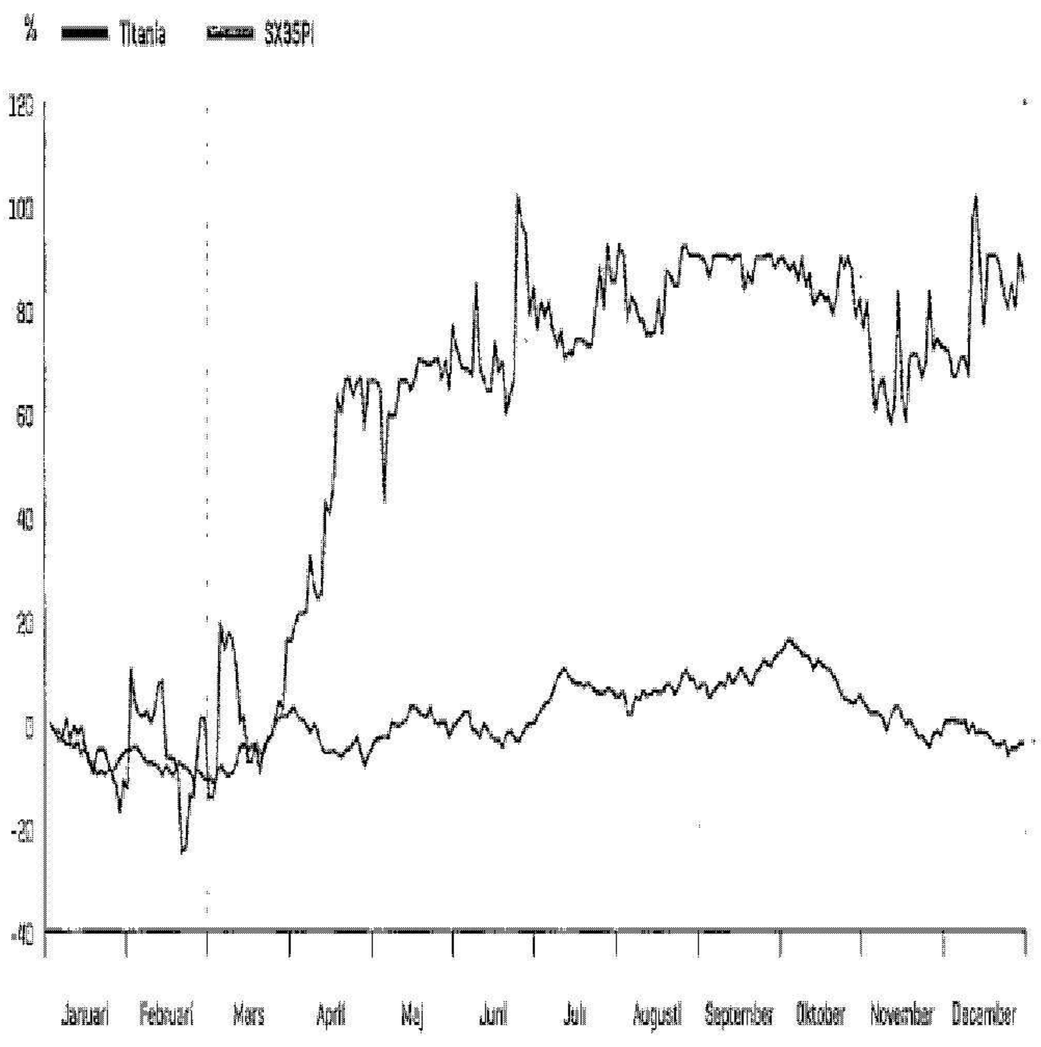
Kortfakta om aktien

Marknad	Nasdaq Stockholm
Segment	First North Growth Market
Kortnamn	TITA B
Antal aktier (B-aktie)	59 000 000
ISIN-kod	SE0017132129

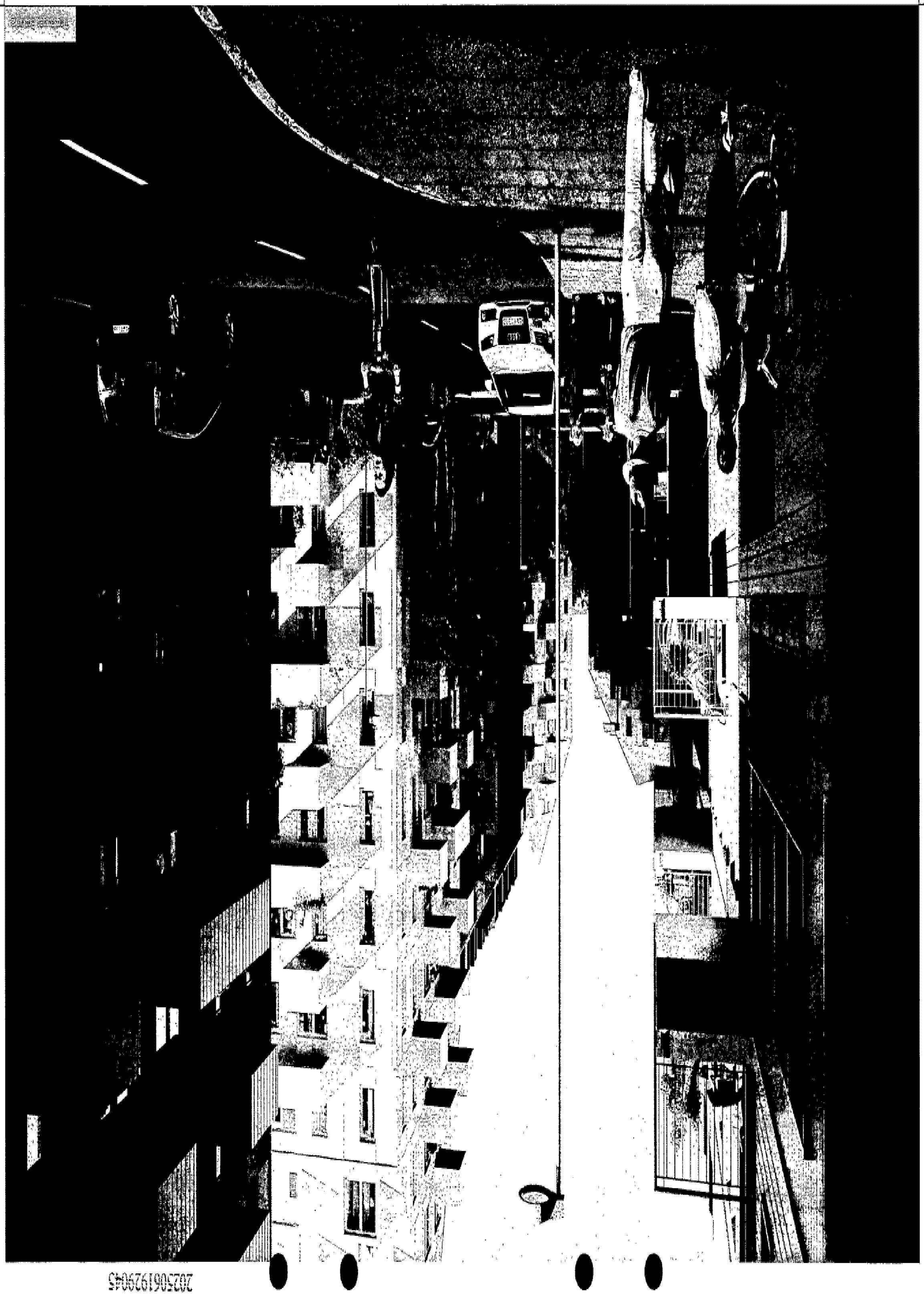
Ägarfördelning

Storleksklass	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Einar Jansson Invest AB	10 000 000	27 319 913	52,20	69,20
Nikan Ghahremani Invest AB	2 500 000	6 800 000	13,10	17,28
Futur Pension	-	7 679 778	10,74	4,17
Jacob Karlsson AB	-	7 507 500	10,50	4,08
Fjärde AP-fonden	-	3 750 000	5,24	2,04
Avanza Pension	-	974 401	1,36	0,53
PEG Capital Partners AB	-	822 438	1,15	0,45
Jeffrey Ghahremani	-	480 889	0,67	0,26
Andra AP-Fonden	-	358 157	0,50	0,19
Dan Olov Lindholm	-	290 000	0,41	0,16
Totalt top 10	**12 500 000**	**55 983 076**	**95,87**	**98,36**
Övriga	0	3 016 924	4,13	1,64
Totalt	**12 500 000**	**59 000 000**	**100,00**	**100,00**

Aktiens utveckling 2024



Denna dokument laddades ner från www.titania.se



Titanias aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

20250619290345

20250619290046

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om företaget

Titania Holding AB (publ) (bolaget), med säte i Stockholms kommun, är koncernmoder till ett antal företag verksamma inom förvaltning av fastigheter och fastighetsutveckling med fokus på Stockholmsområdet. Kärnverksamheten är bostäder med ett långsiktigt mål att äga och förvalta flera tusen bostäder. Titania arbetar långsiktigt med en industriell effektivitet som ofta kopplas till en tilltalande arkitektur. Företagsgruppen kallas Titania eller Titaniakoncernen (koncernen). Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via direkt eller indirekt ägda dotterbolag. Samtliga koncernbolag är etablerade i Sverige.

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets största ägare är Einar Janson Invest AB (52 procent av antalet aktier) och Nikan Ghahremani Invest AB (13 procent av antalet aktier). Dessa bolag ägs i sin tur av privatpersonerna Einar Janson, Mats Janson och Nikan Ghahremani.

Dotterbolagen Titania Fastighetsholding AB, Titania Fastighetsholding 2 AB och Titania Fastighetsholding 3 AB utgör toppen i den gren av koncernen som sysslar med ägande av fastigheter och försäljning av färdigutvecklade lagakraftvunna byggrätter. Byggrätterna säljs i bolagsform bland annat till bostadsrättsföreningar.

Dotterbolaget Titania Projektutveckling AB är det koncernbolag som utvecklar byggrätter från tidigt skede av en projektidé via kontraktering med kommun eller annan part för utveckling av ett område över till detaljplaneprocessen och förprojektering vilken slutligen leder fram till skapandet av lagakraftvunna byggrätter.

Dotterbolaget Titania AB är det koncernbolag som hanterar upphandlingar och projektleder interna entreprenader under produktionsskedet. Titania AB kontrakteras som totalentreprenör och genomför med helhetsansvar byggprocessens alla steg.

Koncernen har en bred kompetens i att driva bostadsproduktion i egen regi som kan kontrolleras hela vägen från projektdefiniering, detaljplan, projektering, marknadsföring, försäljning, kapitalanskaffning till slutavlämnade. Koncernen kan på detta sätt, från de tidigaste skedena, hantera de största bostadsutvecklingsprojekt som görs av enskilda aktörer i Sverige.

Kort om Titania

Titania är ett fastighetsbolag med fokus på Stockholmsregionen med huvudkontor i Stockholm. Titania växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden där Titania kontrollerar hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna. I Titanias mer omfattande projekt genomför Titania stadsutveckling på en nivå som både genererar stora värdetillväxter för Titania som bolag och även adderar stora värden för lokalsamhället som helhet i form av ökad social och ekonomisk hållbarhet.

Finansiella mål

Härförlitt till stamaktieägare ska substansvärdet per aktie långsiktigt öka med minst 20 procent per år över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet på koncernens tillgångar. Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent. Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 gånger.

Bolagsstyrning

Bolaget följer Nasdaq First North Growth Market rulebook och följer på frivillig basis Svensk kod för bolagsstyrning. Läs mer om bolagets bolagsstyrning på sida 66.

Information om verksamheten under år 2024

- Titania offentliggjorde ett obligationsprospekt om 525 mkr och ansökte om upptagande till handel av sina hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.
- Titania tecknade ett tioårigt avtal med Texas Longhorn för att öppna en ny restaurang i Titanias projekt Täby Boulevard i Täby Park. Den nya restaurangen kommer att vara belägen på bottenplan i Titanias nybyggda fastighet vid Robert Killicks torg på Boulevarden 36 och är den tredje och sista restaurang som Titania planerat för.
- Detaljplanen "Högsätra Kärnan" på Lidingö, innefattande Titanias värdfastighet Hälsans hus, vann laga kraft.
- Titania ingick avtal om likviditetsgaranti med Lago Kapital.
- Titanias detaljplan för Hallunda gård i Botkyrka kommun, omfattande ca 20 hektar detaljplanerad mark för i första hand bostäder vann laga kraft.
- Titania tilldelades markanvisning för utveckling av ca 1400 bostäder i projektet Södra Fornhöjden i Södertälje kommun.
- Titania erhöll genom samarbete med Pareto Alternative Investments, slutplaceringslån för företagets nybyggda fastighet Topasen 3 i Täby Park.
- Titania fick direktanvisning som ankarbyggare för utveckling av ca 300 bostäder i stadsdelen Gottsunda i södra Uppsala.
- Titania startade produktion av radhus, kedjehus och villor för projektet Kristineberg i Vallentuna. Produktionen genomförs i Titania-koncernens egen modulfabrik.
- Titania tilldelades Täby kommuns stadsbyggnadspris 2024 för projektet Täby Boulevard (Topasen 3).
- Titania tecknade avtal med Klövern om framtida förvärv av laga-kraft vunnen detaljplanerad mark för 416 bostäder vid Huddinge station.
- Titania offentliggjorde ett obligationsprospekt om 250 mkr och ansökte om upptagande till handel av sina hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm.
- Titania tecknade avtal om förvärv av fastigheten Byggmästaren 2 i Solna kommun till en köpeskilling om 150 mkr. Avtalet tecknades med Parkgate, Byggmästaren 2 AB:s konkursbo. Fastigheten innehåller en kontorsbyggnad i fem plan med garage, lastkaj, en extern lagerlokal, före detta butikslokal, en bensinstation och p-platser. Detaljplan för byggande av ca 350 bostäder har passerat samrådsskede.
- Titania tillträdde fastigheten Hallunda 4:20 i Botkyrka kommun för en köpeskilling om 159 mkr. Titania har som ansam byggherre drivit detaljplanen för Hallunda sedan 2016 med optionsavtal att tillträde merken när detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplaneområdet omfattar totalt 20 hektar där Hallunda 4:20 med sina 10 hektar utgör hälften av området.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

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

Jämförelsesiffran inkluderar intäkter från uthyrning av byggnadsinventarier.

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

Rörelseresultat före värdeförändringar var 76 550 tkr (-196 994). I resultatet ingår aktiverat arbete om 472 798 tkr (276 676) och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter och utgörs till stor del av våra pågående projekt i Rågsved och Vallentuna.

Färdiga förvaltningsfastigheters orealiserade värdeförändring uppgick till 22 174 tkr (113 276). Förvaltningsfastigheterna värderades externt under Q4 2024. Pågående projekt har påverkat resultatet med 556 429 tkr (164 390) i orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid. Periodens värdeuppgång är driven av flertal nya projekt samt ökning i värde på befintliga förvaltningsfastigheter.

Finansnettot uppgick till -152 696 tkr (-85 815). Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av utökad belåning. Titania har rörliga räntor men ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har delvis begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

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

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

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

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

Aktien

Titania har två aktieslag, aktier av serie A och av serie B. A-aktien är onoterad och B-aktien är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan december 2021. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 715 tkr (715). Antalet aktier uppgick på balansdagen till 71 500 000 stycken före utspädning och 74 900 000 stycken efter utspädning. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. Antalet kända aktieägare på balansdagen uppgick till 1 684 stycken. För lista över de största aktieägarna hänvisas till avsnittet Aktien på sidorna 56–57 i årsredovisningen.

Penneo dokumentnyckel: GWC8P-O6VA9-E9O4O-SRM3J-OMXUS-RODGI

20250619290047

Ersättning

Ersättningsutskottet bestod av Knut Pousette och Gunilla Öhman som ordförande. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

- Titania tillträdde fastigheten Byggmästaren 2 i Solna kommun.
- 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.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ser möjlighet till expansion genom produktion av bostäder och samhällsfastigheter som till största del planeras att behållas i eget ägande. Även om fastighetspriserna har sjunkit den senaste tiden och kan sjunka mer den kommande tiden till exempel som följd av ytterligare räntehöjningar eller lagändringar avseende beskattning så pekar prognoser gällande långsiktiga demografiska trender på att efterfrågan på fastigheter i Stockholm kommer att vara fortsatt stark. Mycket tack vare dagens relativt låga takt i byggande och få aktörer på marknaden. Koncernen är heller inte låst till att bygga bostäder med den viss upplåtelseform utan har i sina bostadsprojekt möjlighet att välja mellan hyresrätter och bostadsrätter. Detta är en styrka som minimerar risker och ökar flexibiliteten tack vare att den mark Titania har köpt och kommer köpa framöver har ett pris som är tillräckligt lågt för att skapa lönsamma hyresrättsbestånd. Titania har för närvarande knappt 5 700 byggrätter i olika skeden av detaljplane- eller bygglovsprocessen.

Verksamheten

Det finns utöver det som har skrivits ovan inga väsentliga händelser avseende bolagets verksamhet, ställning eller resultat.

Hållbarhetsupplysningar

Arbetsplatsolyckor. På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker. Eftersom koncernen numera är en ren beställare som handlar upp olika uppdragstagare för genomförande av sina fastighetsprojekt är det av yttersta vikt att övertagande av arbetsmiljöansvar tydligt framgår i avtal mellan parterna. Titanias årliga sammanställning visade att riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete följs.

Diskriminering. Branschen som koncernen verkar i är fortfarande i hög grad mansdominerad vilket medför en risk för diskriminering av personer av avvikande kön. Titaniakoncernen har sedan många år haft en absolut nolltolerans mot all form av diskriminering.

Utsläpp. Det är en stor utmaning att producera byggnader med låg klimatpåverkan och energianvändning samtidigt som även cirkulär resursanvändning, föroreningar, vattenanvändning, biologisk mångfald måste hanteras. Som långsiktigt mål ska Titanias projekt i Stockholms län vara klimatneutrala år 2030 i linje med Klimatarena Stockholms klimatdöfte.

Titanias åtagande är att bidra till en grön samhällsomställning genom:

- Hållbar energianvändning
- Begränsa klimatförändringen
- Klimatanpassning
- Cirkulär resursanvändning
- Medvetna materialval
- Främja biologisk mångfald
- Effektiv vattenanvändning

Avfallshantering. Byggande producerar en stor mängd avfall. Titania måste därför, både av miljömässiga och kostnadsmässiga skäl, se till så att hanteringen av det avfall Titanias verksamhet genererar sker på ett professionellt och effektivt sätt. Koncernen har upphört med byggproduktionsverksamhet med egen personal, vilket medför att avfallshantering framgent kommer att skötas av de uppdragstagare Titania anlitar för genomförandet av sina byggprojekt, i entreprenadform.

Mutor och korruption. Titaniakoncernen tolererar inte någon form av korruption. Risken för korruption inom koncernen bedömer Titania som begränsad, men ändå något som måste tas i beaktning eftersom Titania sysslar med stora inköp av material, produkter och tjänster och försäljning av högt eftertraktade bostäder. Titanias uppförandekod inkluderar riktlinjer för affärsetik. Koncernens personal informeras och utbildas löpande. Läs mer om Titanias hållbarhetsarbete på sida 35.

Finansiella riskfaktorer

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 för detta 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.

Marknadsrisk

Om priserna på fastigheter skulle gå ned ytterligare kan det komma att påverka Titanias försäljning av bostadsrätter samt även värderingen av förvaltningsfastigheter. Över tid bedömer Titania dock att priserna på bostäder kommer att fortsätta öka, minst i paritet med inflationen.

Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, då alla väsentliga enheter inom koncernen har kronor som rapporteringsvaluta och ingen försäljning eller inköp i annan valuta.

Ränterisk

Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta hos banker och eventuella obligationslån.

Vid årets utgång har koncernen inga lån som löper med fast ränta. All upplåning i koncernen är i svenska kronor. Ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap.

Koncernens upplåning samt fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånens ränta sätts periodvis och exponeras därför för risken att marknadsräntorna i framtiden kan förändras.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått en hög kreditrating accepteras.

Storleken på bolagets kundfordringar är små eftersom Titanias affärsidé är att bygga fastigheter som Titania till största del själva behåller. Individuella risklimiter hos bolagets kunder fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och styrelsen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Med beaktande av detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjligheter att betala sina skulder, bedöms även koncernens förväntade kreditförluster som oväsentliga.

Penneo dokumentnyckel: GWOBP-C6GA9-E9Q4O-5B4J3-OMXUS-RCDKI

Likviditetsrisk

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Överskottslikviditet undviks i den mån det går genom god planering. VD följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter att refinansiera Titania, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Såväl storleken som tidpunkten för koncernens potentiella framtida kapitalbehov beror på koncernens framtida åtaganden. Det finns risk att erforderlig finansiering av verksamheten inte finns tillgänglig i rätt tid och till rimlig kostnad. Bolagets mål är dock att ha en diversifierad portfölj med finansieringskällor och upprätthålla utmärkta bankrelationer samt säkerställa tillgång till engagerade kreditfaciliteter. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Finansiella instrument

Koncernen har inga finansiella instrument som redovisas till verkligt värde för något av räkenskapsåren som omfattas av denna årsredovisning. Alla finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde eller upplupet anskaffningsvärde.

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, generera positiva kassaflöden, finansiell stabilitet och kunna tillgodose verksamhetens investeringsbehov för att den ska kunna fortsätta att generera avkastning till aktieägarna. Det långsiktiga målet är att ha en effektiv hantering av relationen mellan kapitalfinansiering och extern skuldfinansiering.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer sitt kapital på basis av soliditet. Detta nyckeltal beräknas som totalt eget kapital i relation till totala tillgångarna.

Koncernen har en strategi som innebär att soliditeten inte får understiga 25 procent i genomsnitt under en treårsperiod. Soliditeten följs löpande utifrån koncernens behov och per respektive bokslutstillfälle.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, inte helt att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag i nästa stycke.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Not 16 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Värdering av projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Värdet på projektfastigheter kan påverkas av ändrade förutsättningar för projektets genomförande tidsmässigt eller av förändringar i projektkalkylen. Risk för ändrad bedömning av värdet på projektfastigheter kan även uppkomma om bolaget inte genomför ett projekt enligt plan utan i stället avyttrar en projektfastighet i förtid. Bedömningen per bokslutsdagen är att inget ytterligare nedskrivningsbehov föreligger baserat på de interna värderingar och känslighetsanalyser som utförts.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	182 566 957
Årets resultat	-11 407 781
Summa	171 159 175

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	171 159 175

2025061929048

Denna dokumentnyckel: 61MC6EP-OM492-ESCQ3-BLDNS

20250619290049

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Principer för bolagsstyrning

Titania Holding AB (publ) tillämpar svenska lagar, Svensk kod för bolagsstyrning och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Titania Holding AB (publ) har upprättat den här bolagsstyrningsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Svensk kod för bolagsstyrning.

Riktlinjerna avseende Svensk kod för bolagsstyrning finns att tillgå på den hemsida som tillhör Kollegiet för svensk bolagsstyrning (www.bolagsstyrning.se). Interna riktlinjer för bolagsstyrning såsom bolagsordning, instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive VD samt processbeskrivning för intern kontroll finns att tillgå hos Titania Holding AB (publ).

I den här bolagsstyrningsrapporten beskrivs bolagsstyrningen, den interna kontrollen, ledningen och förvaltningen i Titania Holding AB (publ) avseende räkenskapsåret 2024. Den svenska koden för bolagsstyrning tillåter att avvikelser från normer görs om dessa avvikelser beskrivs med angivande av skäl och alternativ lösning. Titania Holding AB (publ) följer koden.

System för intern kontroll och riskhantering

Instruktioner för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen finns i de styrande dokumenten Riskhanteringspolicy och Instruktion för den finansiella rapporteringen.

Titania identifierar, bedömer och hanterar risker baserade på bolagets visioner och mål. En bedömning av strategiska, operationella, efterlevnadsmässige och finansiella risker ska göras årligen av ledningen.

Mer detaljerad riskbedömning för nyckelprocesser ska göras åtminstone årligen. Baserat på riskidentifikationen och riskbedömningen ska interna kontroller utformas och implementeras för hantering av riskerna. De interna kontrollerna ska sättas som krav för att beskriva miniminivån som förväntas för att upprätthålla en effektiv internkontrollmiljö inom respektive process.

En självbedömning av minimikrav gällande kontroller för riskreducering för varje affärsprocess ska årligen göras och rapporteras till revisionsutskottet och styrelsen. CFO ansvarar för självbedömningsprocessen.

Titanias finansmanual ska på ett tydligt och konkret sätt beskriva hur bolagets finansiella verksamhet, ledning och uppföljning ska fungera. Bilagorna till finansmanualen innehåller information om de olika policyerna, instruktioner och annan dokumentation som fungerar som vägledning och stöd för det löpande arbetet. Finansmanualen uppdateras av CFO årligen.

Aktieägarnas rösträtt

Bolaget har två aktieslag, serie A och serie B. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Varje A-aktie i Titania berättigar innehavaren till tio röster på bolagsstämma och varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i bolaget.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Titanias bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter. Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Ändring av bolagsordning sker enligt aktiebolagslagens bestämmelser.

Styrelsens sammansättning

För närvarande består bolagets styrelse av tre ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman.

Fullgörande av uppgifter som vanligtvis ankommer på ett revisionsutskott

Styrelsen har valt att inte inrätta ett revisionsutskott. De uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott fullgörs istället i sin helhet av styrelsen och hanteras inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet.

Ersättningsutskott

Bolaget har ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar: Knut Pousette och Gunilla Öhman. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare.

Mångfaldspolicy

Bolaget tillämpar punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy:

Styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Valberedningens sammansättning

Titania har ingen valberedning utan inkluderar istället principer för valberedningen i kallelsen till bolagsstämman.

Styrelsens arbete

Styrelsens främsta uppgift är att ta tillvara bolagets och aktieägarnas intressen, utse VD samt ansvara för att bolaget följer tillämpliga lagar, bolagsordningen och Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen svarar även för att koncernen har en lämplig struktur så att styrelsen på bästa sätt kan utöva sitt ägaransvar över de i koncernen ingående dotterbolagen samt att bokföringen, förvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt. Minst en gång per år ska styrelsen utan närvaro av bolagsledningen träffa bolagets revisor, samt fortlöpande och minst en gång per år utvärdera VD:s arbete.

Styrelsens ledamöter

Styrelsen består av Knut Pousette, styrelseordförande, Gunilla Öhman, styrelseledamot och Einar Jansson, styrelseledamot tillika grundare av Titania-koncernen, VD, ej oberoende.

Styrelsens oberoende

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska majoriteten av styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Av styrelsens tre ledamöter är två oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och dess större aktieägare.

Styrelsens sammanträden och närvaro

Under 2024 höll styrelsen 10 ordinarie möten varav 4 per capsulam. VD och bolagets CFO, deltar på styrelsens sammanträden. Andra tjänstemän deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Styrelsen har behandlat och arbetat med frågor rörande strategi, hållbarhet, projekt och finansiering.

Närvaro vid styrelsemöten 2024	Antal styrelsemöten*
Knut Pousette, Styrelseordförande	10/10
Einar Jansson	10/10
Gunilla Öhman	10/10
Anders Söderlund	6/10

* Varav fyra styrelsemöten per capsulam.

Styrelseutvärdering

Styrelseutvärdering har gjorts under 2024.

Den verkställande direktören

VD är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för VD. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

VD ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Information om VD: Einar Jansson, 51 år, filosofie kandidatexamen i idéhistoria, grundare av Titaniakoncernen, den största aktieägaren, ej oberoende.

Revisor

Revisor väljs vid bolagsstämma. Bolagets oberoende revisor är KPMG AB, med Fredrik Sjölander som huvudansvarig revisor.

Överträdelser av marknadsplatsens regelverk

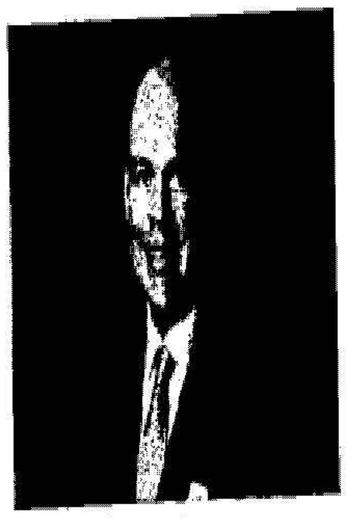
Bolaget har under räkenskapsåret 2024 inte gjort sig skyldigt till några överträdelser av regelverket för Nasdaq First North Growth Market.

Denna dokumentnyckel: 61W3BP-OSAB2-E9Q4O-SB4EF-OMXUS-6CDCG!

20250619290S0

STYRELSE OCH REVISORER

LEDNINGSGRUPP



Knut Pousette

Styrelseordförande sedan 2021

Född: 1972

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Aktieägande i Bolaget: Knut Pousette innehar 50 000 aktier i Bolaget. Knut Pousette innehar 900 000 teckningsoptioner i LTIP 2023/2027:1.

Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot i Eastern Light AB, Företagsparken AB och Broadgate Asset Management AB.

Einar Janson

Styrelseledamot sedan 2012

Född: 1974

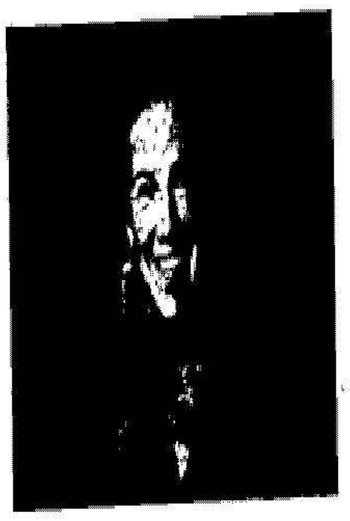
Utbildning: FK.kand. i Idéhistoria, Stockholms universitet.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Nej

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej

Aktieägande i Bolaget: Einar Janson innehar 97,5 procent av aktierna i Einar Janson Invest AB som innehar 10 000 000 A-aktier och 27 319 913 B-aktier i Bolaget.

Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot och VD i Einar Janson Invest AB samt styrelseledamot, styrelseordförande och/eller VD i ett flertal av dess koncernföretag.



Gunilla Öhman

Styrelseledamot sedan 2021

Född: 1959

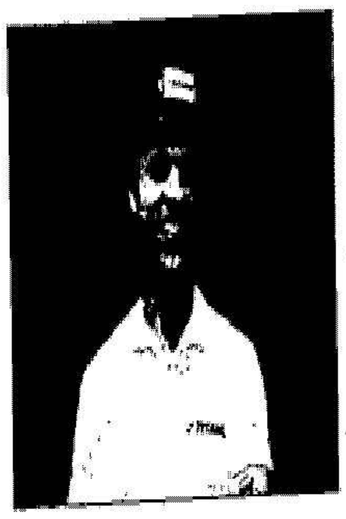
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Aktieägande i Bolaget: Gunilla Öhman innehar 8 920 aktier i Bolaget. Gunilla Öhman innehar 100 000 teckningsoptioner i LTIP 2023/2027:1.

Övriga uppdrag (urval): Kommunikations- och IR-rådgivare i Carrara Communication AB, styrelseledamot i Arvaka AB, Carrara Communication AB, Dentalum AB och Fasadgruppen Group AB.



Anders Söderlund

CFO sedan 2019

Född: 1980

Utbildning: Magisterexamen i redovisning, Stockholms universitet.

Aktieägande i Bolaget: Anders Söderlund innehar 225 000 aktier i Bolaget. Anders Söderlund innehar 1 500 000 teckningsoptioner i LTIP 2023/2026:1.

Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot eller styrelseordförande i ett flertal av Titanias koncernbolag.

Einar Janson

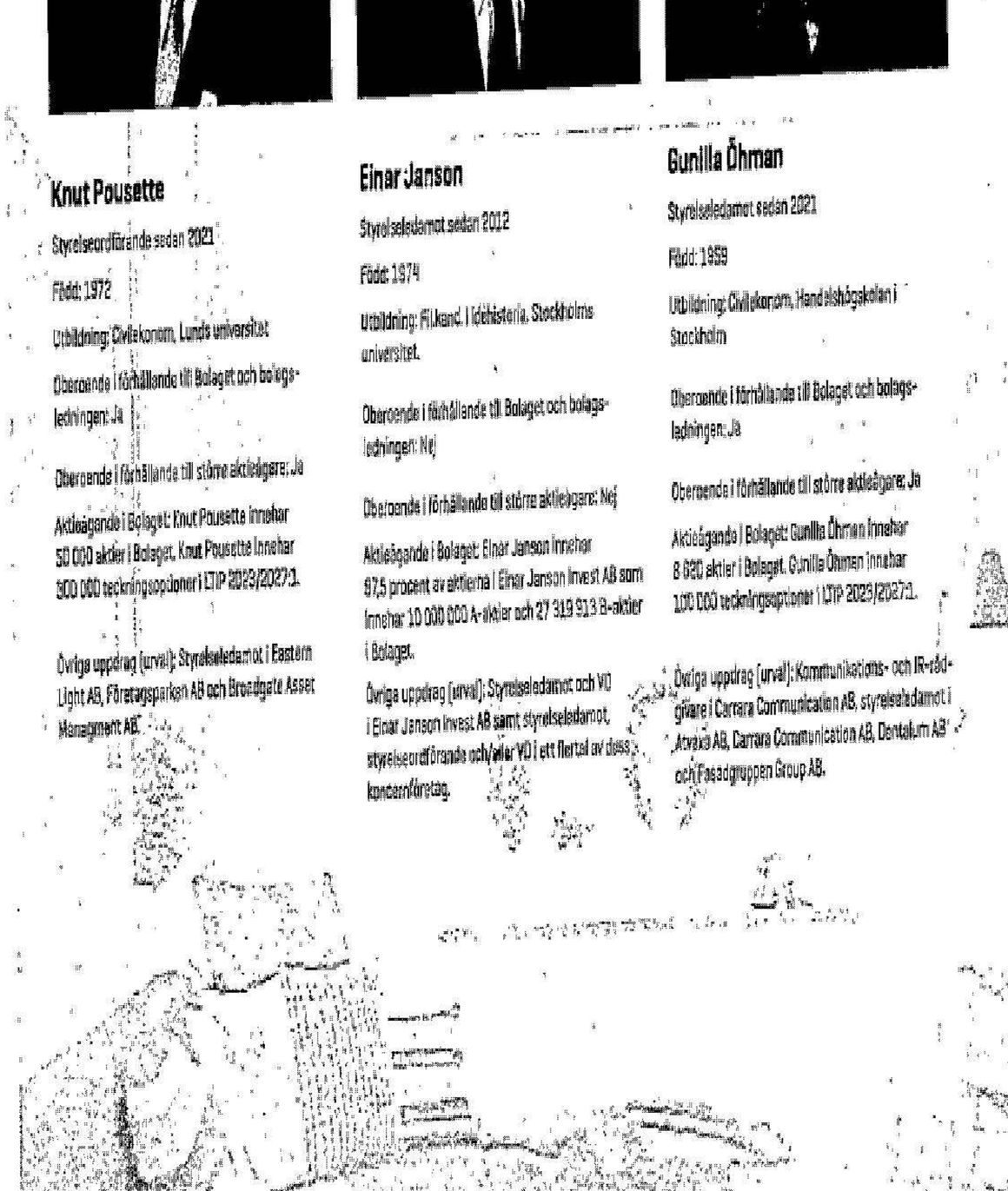
VD sedan 2005

Född: 1974

Utbildning: FK.kand. i Idéhistoria, Stockholms universitet.

Aktieägande i Bolaget: Einar Janson innehar 97,5 procent av aktierna i Einar Janson Invest AB som innehar 10 000 000 A-aktier och 27 319 913 B-aktier i Bolaget.

Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot och VD i Einar Janson Invest AB samt styrelseledamot, styrelseordförande och/eller VD i ett flertal av dess koncernföretag.



REVISOR

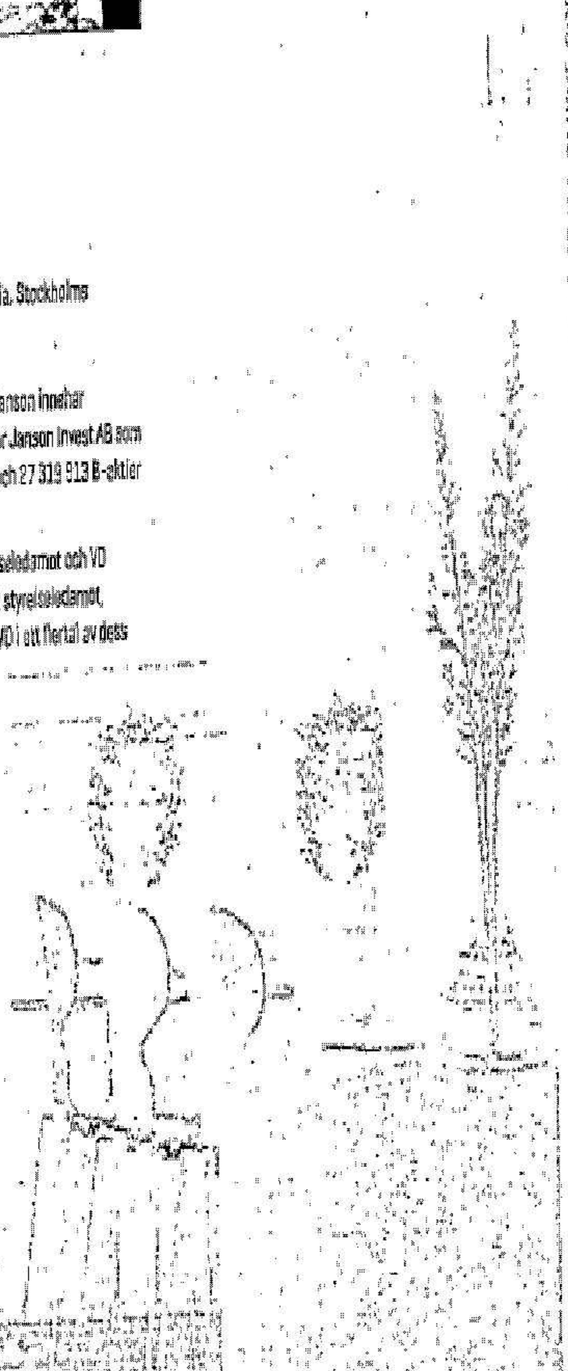
Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Medlem i FAR

Övriga väsentliga uppdrag: Humlegården Fastigheter AB, Medicap AB och Balmoral AB.

Aktieinnehav per 13 mars 2025.



Aktieinnehav per 13 mars 2025.

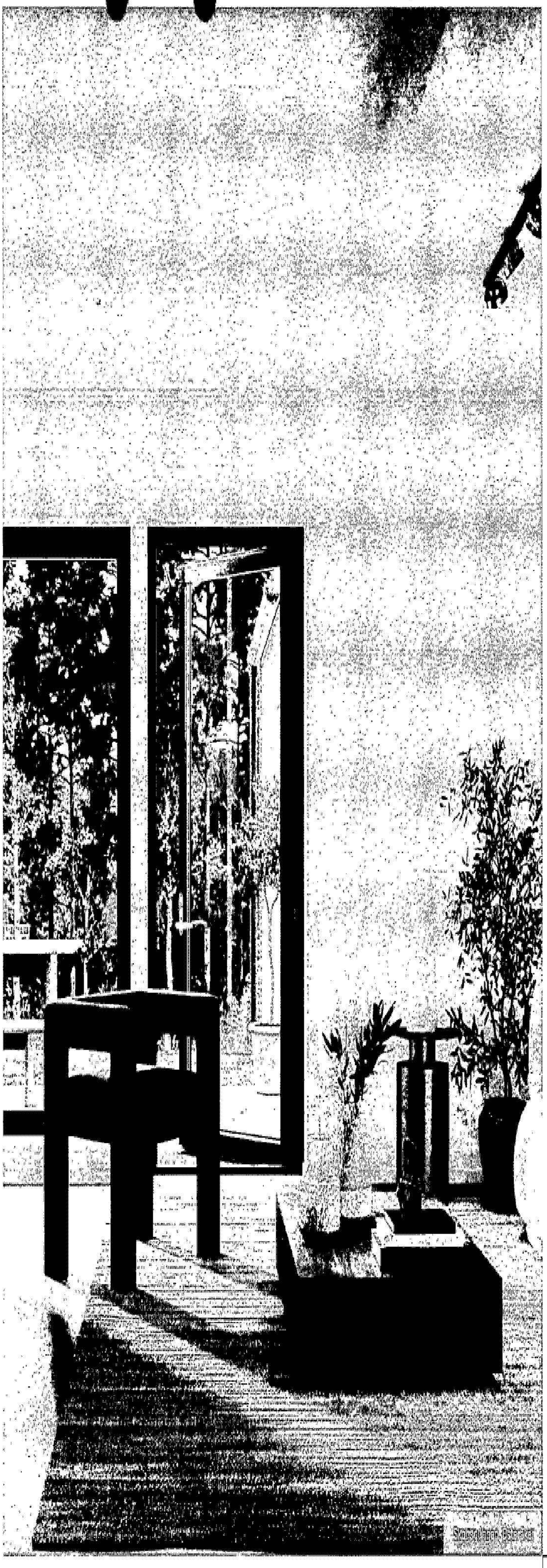
Penneo dokumentnyckel: 6YWOB-OSA9Z-E9Q4O-5B433-QMXUS-RONDG!

20250619290511

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	73 509	64 477	206 765	173 363	64 502
Resultat efter finansiella poster	500 336	-15 144	-171 555	147 211	92 708
Balansomslutning	3 397 574	2 354 810	1 671 140	1 750 304	1 128 192
Soliditet, %	31,5	31,3	45,7	50,3	30,8

Moderbolaget, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 502	430	1 839	7 074	-
Resultat efter finansiella poster	-12 656	-271 163	-101 702	-58 840	-24 825
Balansomslutning	1 210 290	758 728	849 025	1 006 146	538 436
Soliditet, %	14,2	24,2	53,2	59,6	44,1



Pernod ploninnsendelsessystem: 6WOBP-O6A9Z-E6OHO-SJ8E3-OMXUS-BOOGI

20250619290052

KONCERNENS
FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	5	73 509	64 477
Övriga rörelseintäkter		1 948	4 662
		75 457	68 139
Aktiverat arbete för egen räkning		472 798	276 676
Entreprenadkostnader	6	-407 015	-427 722
Fastighetskostnader		-15 149	-9 176
Övriga externa kostnader	7	-27 811	-53 212
Personalkostnader	8	-14 702	-32 349
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 029	-10 351
Rörelseresultat före värdeförändringar		**76 550**	**-196 994**
Resultat från joint venture	18	15 593	-
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-17 514	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	578 603	277 666
Rörelseresultat efter värdeförändringar		**653 232**	**80 671**
Finansiella intäkter	9	16 464	4 983
Finansiella kostnader	10	-169 360	-100 798
Finansnetto		**-152 896**	**-95 815**
Resultat före skatt		**500 336**	**-15 144**
Aktuell skatt	11	-19	16
Uppskjuten skatt	11	-150 410	-14 549
Årets resultat		**349 907**	**-29 677**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		349 907	-29 677

Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare

Kr		2024	2023
Resultat per aktie före utspädning, kr	12	4,89	-0,42
Resultat per aktie efter utspädning, kr	12	4,67	-0,42

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		349 907	-29 677
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter*		-16 039	-
Övrigt totalresultat för året		**-16 039**	**-**
Summa totalresultat för året		**333 868**	**-29 677**
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		333 868	-29 677

*Posten innehåller en engångsjustering avseende tidigare avyttrad verksamhet i utländsk valuta.

Penneo dokumentnyckel: SWXUS-BQDGI-QNA92-E9DFO-5B433-OMXUS-BQDGI

20250619290S3

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	13 296	14 019
Förvaltningsfastigheter	15	2 985 357	1 974 050
Inventarier	16	397	1 456
Nyttjanderättstillgångar	17	6 946	8 486
Andelar i joint venture	18	25 557	-
Övriga långfristiga fordringar	19	36 651	43 186
Summa anläggningstillgångar		3 068 203	2 041 196
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	21	194 837	46 384
Råvaror och förnödenheter		-	289
Kundfordringar	22	2 448	2 565
Fordringar på joint venture	30	7 217	-
Övriga fordringar	23	11 297	207 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 117	15 104
Likvida medel		110 453	42 048
Summa omsättningstillgångar		329 370	313 614
SUMMA TILLGÅNGAR		3 397 574	2 354 810

KONCERNENS BALANSRÄKNING, forts.

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	24		
Aktiekapital		715	715
Reserver		-	16 039
Övrigt tillskjutet kapital		425 053	425 053
Balanserat resultat inklusive årets resultat		644 366	294 459
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		1 070 134	736 266
Innehav utan bestämmande inflytande			
Summa eget kapital		1 070 134	736 266
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	1 615 444	568 315
Leasingskulder		368	6 631
Uppskjuten skatteskuld	26	164 852	14 442
Summa långfristiga skulder		1 780 665	589 388
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	437 448	935 568
Leasingskulder		6 347	1 945
Leverantörsskulder		27 515	30 900
Aktuell skatteskuld		5 507	14 837
Övriga kortfristiga skulder	27	42 480	1 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	27 463	44 366
Summa kortfristiga skulder		546 775	1 029 156
Summa skulder		2 327 440	1 618 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 397 574	2 354 810

Denna dokumentnyckel: 61MOBP-QGA-92-EBQMO-SB4JJ-OMXUS-BEDKGJ

20250619290S4

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Tkr	Aktiekapital	Omräknings-reserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	715	16 039	422 137	324 136	763 027
Årets resultat	-	-	-	-29 677	-29 677
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	2 916	-	2 916
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	-	-	2 916	-29 677	-26 761
Utgående balans per 31 december 2023	715	16 039	425 053	294 459	736 266
Ingående balans per 1 januari 2024	715	16 039	425 053	294 459	736 266
Årets resultat	-	-	-	349 907	349 907
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för året	-	-16 039	-	-	-16 039
Summa totalresultat för året	-	-16 039	-	349 907	333 867
Utgående balans per 31 december 2024	715	-	425 053	644 366	1 070 134

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	500 336	-15 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde:		
- Avskrivningar	7 029	10 351
- Avsättningar	-	31
- Förvärv/försäljning dotterbolag	18 151	-9 909
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-578 609	-277 666
- Resultat från joint ventures	-15 593	-
Återläggning bokförda finansiella kostnader	169 360	100 798
Betalda räntor	-146 438	-100 798
Återläggning bokförda finansiella intäkter	-16 464	-4 983
Erhållna räntor	425	4 983
Betald inkomstskatt	-19	-
	-61 817	-292 336
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av projektfastigheter	-139 793	-110 685
Ökning/minskning av rörelsefordringar	207 609	1 930
Ökning/minskning av rörelseskulder	-1 964	46 260
Summa förändring av rörelsekapital	65 846	-62 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 029	-354 832
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-498 536	-305 022
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-13 288
Förändring fordran joint venture	6 000	-
Minskning långfristiga finansiella placeringar	-	29 045
Försäljning av förvaltningsfastighet	23 091	-
Netto likviditetspåverkan på försäljning av andelar i dotterföretag	-	2 026
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-469 445	-287 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 104 435	452 944
Amortering av skuld	-565 047	-11 652
Amortering av leasingskuld	-5 567	-15 301
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	2 916
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	533 821	428 907
Årets kassaflöde	68 405	-213 165
Likvida medel vid årets början	42 048	255 212
Likvida medel vid årets slut	110 453	42 048

Penneo dokumentnyckel: GMXOB-OBA92-E9Q4O-S0A3J-OMXUS · ECNOSI

20250619290555

NOTER
KONCERNEN

NOT 1
NOTER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Allmän information
Denna årsredovisning omfattar moderföretaget Titania Holding AB (publ), organisationsnummer 556687-4274 samt dess dotterföretag. Titania Holding AB (publ) är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress Jakobstorgsgatan 22, 111 44, Stockholm, Sverige.

Koncernens och moderbolagets huvudinriktning är att äga och förvalta förvaltningsfastigheter. Vidare uppför och säljer koncernen färdigutvecklade lagakraftvunna byggrätter som säljs i bolagsform till bland annat bostadsrättsföreningar.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (tkr). Uppgift inom parentes avser jämförelseåret.

Styrelsen har den 10 april 2025 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

NOT 2
SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Grund för rapporternas upprättande
Koncernredovisningen för Titania-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande" redovisningsregler för koncerner, samt IFRS Accounting Standards och tolkningar från IFRIC Interpretations.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värdering av förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS
Inga ändringar i IFRS som har trätt i kraft under året har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden:

- Strukturen på resultaträkningen
- Införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM)
- Förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna.

Resultaträkningen kommer att delas i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

Eventualförpliktelser
Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Koncernredovisning
(i) Dotterföretag
Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Titania ingår ett entreprenadavtal med en bostadsrättsförening (beställare). Slutkunden köper en nyttjanderätt i föreningen motsvarande en särskild lägenhet. Eftersom Titania har kontroll över bostadsrättsföreningen under uppförandeperioden och fram till dess att försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter.

(ii) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv
När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar.

Rörelseförvärv
Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Tillgångsförvärv
Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt erkända uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut. Transaktionskostnader läggs till och eventuell rabatt för uppskjuten skatt reducerar anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar. Vid första omvärderingstillfället redovisas rabatten för latent skatt i resultatet och vid försäljning av tillgången redovisas lämnad skatterabatt i nettoresultatet. Förändringar av bedömt värde av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Segmentsrapportering
För Titania utgörs högste verkställande beslutsfattaren av VD då det främst är denne som är ansvarig för att fördela resurser och utvärdera resultat. Bedömningen av koncernens rörelsesegment ska baseras på den finansiella information som rapporteras till VD. Verksamheten delas upp i två olika rörelsesegment; färdiga projekt och pågående projekt & övrigt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledning följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheter och investeringar

Omräkning av utländsk valuta
(i) Funktionell valuta och rapportvaluta
De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (kr), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

(ii) Transaktioner och balansposter
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen.

Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i förälderesultatet i rapporten över totalresultat.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i rapporten över totalresultat som finansiella intäkter eller kostnader. Alla övriga valutakursvinster och - förluster redovisas i posten "Övriga rörelsevinster" respektive "Övriga rörelsekostnader" i rapporten över totalresultat.

(iii) Omräkning av utländska koncernföretag
Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta:

- Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen.
- Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till svenska kronor till årets genomsnittskurs
- Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat.

Ackumulerade vinster och förluster i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

Intäktsredovisning
Hyresintäkter
Hyresavtalen avser hyresintäkter från förvaltningsfastigheter och klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Avisering sker i förskott och hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Titanias sida.

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräkning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster så som värme, el, vatten, sopor och snöröjning m.m. Titania har analyserat extratjänsterna för att fastställa om bolaget agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit fram till att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman och att eventuella serviceintäkter inkluderade i faktureringen är oväsentliga.

Intäkter från försäljning av projektutvecklade bostäder som bostadsrätter
Den totala intäkten för utvecklandet och byggandet av bostäder som bostadsrätter (markförsäljning, projektering och byggnation), redovisas vid en tidpunkt. Intäkten för att upplåta och överlåta ett bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till lägenhetsköparen, dvs slutkunden, vilket sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin lägenhet.

Vid denna tidpunkt infaller också rätt till betalning för respektive lägenhet. Den redovisade intäkten baseras på beräknad intäkt enligt den ekonomiska planen per såld bostad inom bostadsrättsprojektet och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad. Redovisad kostnad per såld bostad baseras på bostadens andel av fastighetens totala kostnad. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en varulagertillgång, inom posten Projektfastigheter och bostadsrätter. Föreningens tillgångar och skulder konsolideras.

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då kontrollen över tillgången övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande fysisk besittning, rätten till betalning, köparens godkännande av fastigheten samt när huvudsakliga risker, förmåner och legal äganderätt övergår till köparen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vanligtvis redovisas intäkter från försäljning av fastigheter på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i koncernens rapport över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Leasing
Koncernen agerar både som leasegivare och leasetagare. För mer information som leasegivare se avsnitt Intäktsredovisning.

Titania som leasetagare
Koncernens leasingavtal avser i allt väsentligt lokaler för kontor. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderättstillgångar och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan

Penneo dokumentnyckel: 61MOBP-OSA9Z-E9CMO-S8H33-OMXUS-8DOGF

...skulden och förändrat kassaflöde. Den förväntade kommande betalningen med det belopp som motsvarar en icke realiserad förlust kapitaliseras över återstående period redovisade skulden.

Nyckelantaganden och bedömningar som gjorts vid bedömningen av det nya redovisningsområdet inkluderar:

- Hela angiven och
- verkliga avtalsenligheter som hänvisade till.

Leasingavtalens diskonteras i normalfall med kontraktens implicita ränta, vilken utgör kontraktens marginella upplåningsränta som motsvarar den ränta som leasetagaren skulle ha betalat för att låna under en liknande tidsperiod och med liknande säkerhet det nyttjanderätten i en liknande ekonomisk miljö.

Leasingperioden fastställs som den icke upphävbara perioden med tillägg för leasetagaren, för vilka en uppsägningsrätt som leasetagaren är rimligt säker på att utnyttja, och perioder som omfattas av en uppsägningsrätt som leasegivaren är rimligt säker på att inte kommer att utnyttja.

Leasingavgifter som ingår i värdet på nyttjanderätten och skulden är fasta avgifter som leasetagaren förväntas betala.

Leasetagaren redovisar nyttjanderätten och leasingskulden på den dag som den underliggande tillgången har tillgängliggjorts för användning av leasetagaren. Varje leasingbetalning fördelas mellan skulden och finansieringskostnaden. Finansieringskostnaden kostnadsförs under leasingperioden så att en konstant periodisk räntesats uppnås på det utestående skuldbeloppet för varje period. Nyttjanderätten skrivs av över den kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden på rak avskrivningsbasis.

Kassaflöden som hänför sig till kortfristiga leasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas kostnadsutjämning. Kortfristiga leasingavtal är leasingavtal med en leasingperiod på 12 månader eller mindre. Tillgångar med lågt värde omfattar IT-utrustning och små möbler av kontorskaraktär.

Immateriella tillgångar

Programvaror

Programvaror som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde vid tidpunkten för förvärvet. Vid företagsförvärv är anskaffningsvärdet det verkliga värdet på förvärvsdagen. Efter det första redovisningstillfället redovisas immateriella tillgångar till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ackumulerade nedskrivningsförluster. Utgifter för internt genererade immateriella tillgångar, med undantag för aktiverade utvecklingsutgifter, kostnadsförs när de uppkommer.

Avskrivningar på tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Programvaror: 5 år

Balansgrundande utgifter för utvecklingsarbeten

Kostnader för underhåll beträffande datorprogram redovisas som en del av investeringskostnaden när de uppkommer. Utvecklingsutgifter som är direkt hänförliga till utveckling av projekt som kontrolleras av koncernen redovisas som immateriella tillgångar när följande kriterier är uppfyllda:

- Det är tekniskt möjligt att färdigställa den så att de kan användas
- Företaget avser att och har förmågan att göra det
- Det finns förutsättningar att använda eller sälja den
- Det kan visas hur de kommer att generera troliga framtida ekonomiska fördelar
- Adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att slutföra utvecklingen och för att använda eller sälja den immateriella tillgången finns tillgängliga
- De utgifter som är hänförliga till den immateriella tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Direkt hänförliga utgifter som aktiveras som en del av investeringen omfattar personalutgifter för anställda och externa konsulter.

Övriga utvecklingskostnader som inte uppfyller dessa kriterier kostnadsförs när de uppkommer. Utvecklingskostnader som tidigare kostnadsförts redovisas inte som tillgång i efterföljande perioder. Balanserade utvecklingskostnader som tillgång redovisas med en beräknad nyttjandeperiod på högst 5 år.

Finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar och skulder utgörs av poster som är direkt hänförliga till koncernens verksamhet, såsom kundfordringar, kundförskott, upplupna kostnader och upplupna intäkter.

a) Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsenliga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument klassificeras vid första redovisningstillfället som tillgångar som ska värderas till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar, innehav som ska hållas till förfall, finansiella tillgångar som kan säljas eller finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av det ändamål för vilket de finansiella instrumenten förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av sina finansiella tillgångar vid det första redovisningstillfället.

b) Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje balansdag om det finns objektiva bevis för att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. En finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning och nedskrivningsförluster uppkommer endast om det finns objektiva bevis för nedskrivning som en följd av en eller flera händelser som har inträffat efter det att den finansiella tillgången redovisades första gången (en inträffad "förlusthändelse") och denna förlusthändelse (eller händelser) har en påverkan på de framtida kassaflöden för den finansiella tillgången eller gruppen av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning kan inkludera att gäldenären eller en grupp av gäldenärer har betydande ekonomiska svårigheter, betalningsinställelse eller dröjsmål med betalningar av räntor eller kapitalbelopp, sannolikheten att de kommer att gå i konkurs eller genomgå annan finansiell rekonstruktion och när observerbara uppgifter indikerar att det finns en mätbar minskning av de förväntade framtida kassaflödena, såsom förändringar i förfallna belopp eller ekonomiska förhållanden som har samband med fallissemang.

c) Nivå 3
[de två en eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation (icke observerbara indata)]

b) Nivå 2
Andra observationsnära data för tillgången eller skulden än noterade priser (nivå 1) antingen direkt (det vill säga noteringar) eller indirekt (det vill säga härledda från prisnoteringar)

a) Nivå 1
Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Härledd (förverkligt värde
De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Förvärvsgrundade tillgångar
Kostnaden omfattar förvärvsgrundade tillgångar som erhållits genom förvärv i marknadsvärde av företagsförvärvet. Förvärvsgrundade tillgångar redovisas separat från goodwill om de uppfyller kriterierna för att kunna redovisas separat och deras verkliga värden kan fastställas med tillförlitlighet. Efter det första redovisningstillfället redovisas förvärvsgrundade tillgångar till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ackumulerade nedskrivningsförluster. Förvärvsgrundade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden enligt följande:

- Kundrelationer: 5 år

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar innefattar förbättringsutgifter på annans fastighet och inventarier, möbler, fordon och datorutrustning. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och ackumulerade nedskrivningsförluster. Anskaffningsvärdet utgör utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar på tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde över deras bedömda nyttjandeperioder, görs linjärt enligt följande:

- Förbättringsutgifter på annans fastighet: 20 år
- Inventarier: 5 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder prövas vid varje rapportperiodens slut och justeras vid behov. En tillgångs bokförda värde skrivs omedelbart ned till dess återvinningsbara belopp om tillgångens bokförda värde överstiger dess beräknade återvinningsbelopp.

Vinster och förluster vid försäljningar bestäms genom att jämföra försäljningsintäkterna med tillgångens bokförda värde och redovisas i rörelseresultatet.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli erhållet i framtiden för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet.

Kassa och bank
Kassa och bank består av kassamedel och tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Finansiella skulder - Klassificering och värdering
Koncernens finansiella skulder värderas efter den första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Undantaget är derivat som klassificeras som finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultatet. Finansiella skulder klassificeras till denna kategori om de har förfallit till betalning inom ett år. Om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att uppskjuta betalningen av skulden i minst 12 månader efter balansdagen, redovisas skulden som kortfristig skuld. Finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde efter avdrag för transaktionskostnader. Finansiella skulder redovisas därefter upplupet anskaffningsvärde och varje skillnad mellan det erhållna beloppet och det som ska betalas redovisas i resultaträkningen över den beräknade låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Den effektiva räntan är den ränta som exakt diskonterar uppskattade framtida kassaflöden genom den förväntade löptiden för den finansiella skulden eller, när så är lämpligt, en kortare period till det redovisade nettovärdet vid första redovisningstillfället.

Leverantörsskulder och övriga skulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den ordinarie verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om betalning förfaller inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet.

Finansiella tillgångar - Klassificering och värdering
Koncernens finansiella tillgångar klassificeras efter den första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, förutom tillfälliga placeringar med löptider som överstiger 12 månader, som klassificeras som anläggningstillgångar. Finansiella tillgångar ingår i omsättningstillgångar om de har förfallit till betalning inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som anläggningstillgångar. Koncernens finansiella tillgångar består av kundfordringar och övriga fordringar.

Kundfordringar och övriga fordringar
Kundfordringar och övriga fordringar är finansiella tillgångar som inte är noterade på en aktiv marknad. De uppstår när koncernen tillhandahåller pengar, varor eller tjänster direkt till en gäldenär utan avsikt att handla med fordringen. Kundfordringar och övriga fordringar redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reserv för förväntade kreditförluster. Kundfordringar och övriga fordringar redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reserv för förväntade kreditförluster.

Kassa och bank
Kassa och bank består av kassamedel och tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Finansiella skulder - Klassificering och värdering
Koncernens finansiella skulder värderas efter den första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Undantaget är derivat som klassificeras som finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultatet. Finansiella skulder klassificeras till denna kategori om de har förfallit till betalning inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Koncernens finansiella skulder består av leverantörsskulder och övriga skulder.

Leverantörsskulder och övriga skulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den ordinarie verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om betalning förfaller inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet.

Kassa och bank
Kassa och bank består av kassamedel och tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Finansiella skulder - Klassificering och värdering
Koncernens finansiella skulder värderas efter den första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Undantaget är derivat som klassificeras som finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultatet. Finansiella skulder klassificeras till denna kategori om de har förfallit till betalning inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Koncernens finansiella skulder består av leverantörsskulder och övriga skulder.

Leverantörsskulder och övriga skulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den ordinarie verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om betalning förfaller inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet.

Kassa och bank
Kassa och bank består av kassamedel och tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Finansiella skulder - Klassificering och värdering
Koncernens finansiella skulder värderas efter den första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Undantaget är derivat som klassificeras som finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultatet. Finansiella skulder klassificeras till denna kategori om de har förfallit till betalning inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Koncernens finansiella skulder består av leverantörsskulder och övriga skulder.

Leverantörsskulder och övriga skulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den ordinarie verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om betalning förfaller inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet.

Kassa och bank
Kassa och bank består av kassamedel och tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Finansiella skulder - Klassificering och värdering
Koncernens finansiella skulder värderas efter den första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Undantaget är derivat som klassificeras som finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultatet. Finansiella skulder klassificeras till denna kategori om de har förfallit till betalning inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Koncernens finansiella skulder består av leverantörsskulder och övriga skulder.

Leverantörsskulder och övriga skulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den ordinarie verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om betalning förfaller inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet.

Kassa och bank
Kassa och bank består av kassamedel och tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Finansiella skulder - Klassificering och värdering
Koncernens finansiella skulder värderas efter den första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Undantaget är derivat som klassificeras som finansiella skulder värderade till verkligt värde över resultatet. Finansiella skulder klassificeras till denna kategori om de har förfallit till betalning inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Koncernens finansiella skulder består av leverantörsskulder och övriga skulder.

Leverantörsskulder och övriga skulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den ordinarie verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om betalning förfaller inom ett år eller mindre. Om så inte är fallet redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter redovisas till det belopp som förväntas bli betalt för varor och tjänster som har levererats före årsskiftet.

Penneo dokumentnyckel: 6WOBP-OGA9Z-E9QMO-S8H33-OMXUS-BODGI

20250619290S7

g) Kundfordringar
Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförts i den löpande verksamheten.

Kundfordringar klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Kundfordringar värderas därmed vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden minskat med kundreservering.

h) Likvida medel
I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, bankmedel och tillgodohavanden. Övriga kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel när de har förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten, lätt kan omvandlas till kassamedel till ett känt belopp och är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer. Checkräkningskredit redovisas i balansräkningen som låneskulder i kortfristiga skulder.

i) Upplåning
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella låneavtalets löptid.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

j) Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktiekapital och låneutgifter
a) Aktiekapital
Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

b) Låneutgifter
Särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Kvalificerade tillgångar är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiverbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster. Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.
Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Varulager
(i) Projektfastigheter
Posten utgörs av de fastighetsprojekt som klassificeras som projektfastigheter. Avsikten med dessa fastigheter är att sälja dem efter färdigställandet. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras avseende pågående projekt. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

(ii) Färdigställda bostäder
Bostadsrätter som innehas för försäljning värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

(iii) Råvaror och förnödenheter
Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Ersättningar till anställda
a) Kortfristiga ersättningar till anställda
Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i rapporten över totalresultat i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i koncernens balansräkning.

b) Pensionsförpliktelser
Koncernen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken företaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

c) Incitamentsprogram
Bolaget införde under 2023 ett incitamentsprogram för bolagets nyckelpersoner som omfattade 3 400 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen/lösenpriset för nyteckning av B-aktier med teckningsoptionerna uppgick till 125 procent av referensaktiekursen. 3 000 000 av de utställda optionerna kan lösas in under 2026 och 400 000 av optionerna kan lösas in under 2027. Optionerna köptes till marknadspris och det finns inget belopp att periodisera. För ytterligare information se not 8.

Resultat per aktie
(i) Resultat per aktie före utspädning
Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.
- med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerad för fondemissionselementet i stamaktier som emitterats under perioden och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av moderföretaget.

(ii) Resultat per aktie efter utspädning
För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta:

- effekten efter skatt av utdelningar och räntekostnader på potentiella stamaktier och
- det vägda genomsnittet av de ytterligare stamaktier som skulle ha varit utestående vid en konvertering av samtliga potentiella stamaktier.

Utdelningar
Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

NOT 3
FINANSIELL RISKHANTERING

Finansiella riskfaktorer
Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom: olika marknadsrisker (valutarisk och ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- Säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden
- Hantera finansiella risker
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering
- Optimera koncernens finansnetto

Det är styrelsen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av Titanias risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av finansiella risker 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.

(a) Marknadsrisk
Om priserna på fastigheter skulle gå ned kan det komma att påverka Titanias försäljning av bostadsrätter samt även värderingen av förvaltningsfastigheter. Över tid bedömer Titania dock att priserna på bostäder kommer att fortsätta öka, minst i paritet med inflationen.

(b) Valutarisk
Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, då alla väsentliga enheter inom koncernen har kronor (kr) som rapporteringsvaluta och ingen försäljning eller inköp i annan valuta.

Per 31 december 2024 samt för samtliga jämförelseperioder fanns inga utestående derivatinstrument.

(c) Ränterisk
Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta samt andra krediter, som exponerar koncernen för ränterisk avseende kassaflöden. Koncernens policy kräver i dagsläget inte att en viss del av upplåningen ska ha bunden ränta. Koncernens upplåning samt fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånens ränta sätts periodvis om och exponeras därför för risken att marknadsräntorna i framtiden kan förändras.

(d) Kreditrisk
Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått en hög kreditrating accepteras. Koncernen har inte några avtalstillgångar. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Med beaktande av detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjligheter att betala fordran, har även koncernens förväntade kreditförluster bedömts som oväsentliga.

(e) Likviditetsrisk
Likviditetsrisken är risken att koncernen kan få problem med att fullgöra sina skyldigheter som är förknippade med finansiella skulder. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Överskottslikviditet används inom koncernen genom cash pools som har inrättats av den centrala finansavdelningen. Överskottslikviditet får inte bindas längre än sex månader med reservation om att inte mer än 50 procent av överskottet får bindas upp mer än tre månader. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen av den centrala finansavdelningen.

Det ska alltid finnas tillräckligt med kontanta medel för att täcka de kommande månadernas likviditetsbehov. Förfallen på de finansiella skulderna har spridits över tiden för att begränsa likviditetsrisken.

(f) Refinansieringsrisk
Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter i att refinansiera bolaget, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Såväl storleken som tidpunkten för koncernens potentiella framtida kapitalbehov beror på koncernen framtida åtaganden. Det finns risk att erforderlig finansiering av verksamheten inte finns tillgänglig i rätt tid och till rimlig kostnad men Titanias mål är att ha en diversifierad portfölj med finansieringskällor och upprätthålle utmärkta bankrelationer samt säkerställa tillgång till engagerade kreditfaciliteter. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Tabellen över skuldförfallostruktur analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga kassaflödena avseende återbetalning av koncernens skulder per bokslutsdatumet. Framtida kassaflöden i utländsk valuta har beräknats med utgångspunkt från den valutakurs som gällde per balansdagen.

Penneo dokumentnyckel: 61WOBP-O5A92-E9Q4O-5B4J3-OMXUS-IRONSI

20250619290S8

Skuldförfallostruktur

Per 31 december 2023	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Räntebärande skulder	935 199	369	-	568 315	-	1 503 882	1 503 882
Leasingskulder	1 155	3 318	4 103	-	-	8 576	8 576
Leverantörsskulder	30 900	-	-	-	-	30 900	30 900
Övriga kortfristiga skulder	1 510	-	-	-	-	1 510	1 510
Upplupna kostnader	44 396	-	-	-	-	44 396	44 396
Summa	1 013 161	3 686	4 103	568 315	-	1 589 265	1 589 265

Per 31 december 2024	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Räntebärande skulder	437 075	369	917 055	728 400	-	2 082 898	2 082 898
Leasingskulder	1 419	4 237	798	294	-	6 746	6 746
Leverantörsskulder	27 515	-	-	-	-	27 515	27 515
Övriga kortfristiga skulder	42 480	-	-	-	-	42 480	42 480
Upplupna kostnader	27 483	-	-	-	-	27 483	27 483
Summa	535 971	4 605	917 853	728 694	-	2 187 122	2 187 122

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, generera positiva kassaflöden, finansiell stabilitet och kunna tillgodose verksamhetens såsom investeringsbehov samt så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna. Det långsiktiga målet är att ha en effektiv hantering av relationen mellan kapitalfinansiering och extern skuldfinansiering.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer sitt kapital på basis av soliditet. Detta nyckeltal beräknas som totalt eget kapital i relation till totala tillgångarna.

Koncernen har en strategi som innebär att soliditeten inte får understiga 25 procent i genomsnitt under en treårsperiod. Soliditeten följs löpande utifrån koncernens behov och per respektive bokslutstillfälle som följer.

	2024-12-31	2023-12-31
Total eget kapital	1 070 134	736 266
Totala tillgångar	3 397 574	2 354 810
Soliditet, %	31,5	31,3

NOT 4

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

(a) Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 15 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

(b) Värdering av projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Värdet på projektfastigheter kan påverkas av ändrade förutsättningar för projektets genomförande tidsmässigt eller av förändringar i projektkalkylen. Risk för ändrad bedömning av värdet på projektfastigheter kan även uppkomma om bolaget inte genomför ett projekt enligt plan utan i stället avyttrar en projektfastighet i förtid. Bedömningen per bokslutsdagen är att inget ytterligare nedskrivningsbehov föreligger baserat på de interna värderingar och känslighetsanalyser som utförts.

NOT 5

UPPDELNING AV INTÄKTER

Intäktsfördelning	2024	2023
Hyresintäkter [1]	71 204	35 527
Försäljning bostadsrätter [2]	-	-
Försäljning äganderätter [2]	-	-
Uthyrning byggnadsmaterial [2]	-	15 665
Övrigt [2]	2 305	13 285
Total nettoomsättning	73 509	64 477

1) Hyresintäkterna redovisas i sin helhet i rörelsesegmentet "Färdiga projekt"
2) Intäkter från försäljning bostäder, uthyrning byggnadsmaterial samt övrigt redovisas i segmentet "Pågående projekt och övrigt". Betalningsvillkoren för bostadsrätter och äganderätter är att betalning sker vid tillträdet och betalningarna är redan genomförda. Garantitiden är generellt 5 år för byggnationer. Entreprenaden har utförts av annan part varvid det inte har bokats upp någon avsättning för eventuella kommande garantiåtaganden.

NOT 6

ENTREPRENADKOSTNADER

Intäktsfördelning	2024	2023
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	389 458	401 165
Entreprenadkostnader bostadsrätter	17 557	26 557
Summa fastighetskostnader	407 015	427 722

NOT 7

ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdraget	2 215	1 239
Övriga tjänster	-	-
Summa	2 215	1 239

	2024	2023
Lundin Redovisningsbyrå KB		
Revisionsuppdraget	6	110
Övriga tjänster	-	-
Summa	6	110

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 8

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

Intäktsfördelning	2024	2023
Löner och andra ersättningar	9 709	10 345
Sociala avgifter	3 358	3 279
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	1 634	1 357
Summa ersättningar till anställda	14 702	14 981

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024		2023	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader
Styrelseledamöter och verkställande direktör samt andra ledande befattningshavare	2 670	451	2 699	689
Övriga anställda	7 040	1 183	7 446	668
Koncernen totalt	9 709	1 634	10 345	1 357

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2024		2023	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	12	8	27	22
Koncernen totalt	12	8	27	22

Könsfördelning i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2024		2023	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	2	1	2	1
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	2	2	2	2
Koncernen totalt	4	3	4	3

Penned dokumentnyckel: 6WQBP-OGA9Z-E9QOO-SB433-QWXU5-BQDGI

20250619290S9

Ersättningar och övriga förmåner 2024

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensions-kostnad	Konsult-arvode	Summa
Styrelseledamot – Gunilla Öhman	250	-	-	-	-	-	250
Styrelseledamot – Knut Pousette	450	-	-	-	-	-	450
Verkställande direktör – Einar Jansson	1 035	-	7	-	78	-	1 120
Andra ledande befattningshavare (1 person)	1 091	-	7	-	373	-	1 471
Summa	2 826	-	14	-	451	-	3 291

Ersättningar och övriga förmåner 2023

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensions-kostnad	Konsult-arvode	Summa
Styrelseledamot – Gunilla Öhman	250	-	-	-	-	-	250
Styrelseledamot – Knut Pousette	450	-	-	-	-	-	450
VD – Einar Jansson	720	-	5	-	84	-	809
Andra ledande befattningshavare (1 person)	1 409	-	5	-	471	-	1 885
Summa	2 829	-	10	-	555	-	3 394

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

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören samt övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader utan avgångsvederlag.

Antal utestående optioner per 1 januari 2024	4 559 985
Årets förändring	-1 159 985
Antal utestående optioner per 31 december 2024	3 400 000

Värdering av optionerna har gjorts med Black-Scholes-modellen och av en extern part.

NOT 9

FINANSIELLA INTÄKTER

	2024	2023
Tidigare avyttrad verksamhet i utländsk valuta	16 039	-
Ränteintäkter obligationslån	-	3 597
Övriga ränteintäkter	425	1 386
Summa finansiella intäkter	16 464	4 983

NOT 10

FINANSIELLA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	145 349	87 020
Övriga finansiella kostnader	24 011	13 777
Summa finansiella kostnader	169 360	100 798

NOT 11

INKOMSTSKATT

	2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-19	16
Uppskjuten skatt	-150 410	-14 549
Summa skatt	-150 429	-14 533

	2024	2023
Resultat före skatt	500 336	-15 144
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 procent (20,6)	-103 069	3 120
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-37 395	-19 164
Ej skattepliktiga intäkter	8 624	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	5 693	-
Skatt hänförlig till tidigare år	44	-
Förändring ej bokfört underskottsavdrag	-22 326	-
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott	-	1 512
Inkomstskatt	-150 429	-14 533

NOT 12

RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie, kr	2024	2023
Före utspädning	4,85	-0,42
Efter utspädning	4,67	-0,42
Resultatmått som använts i beräkningen av resultat per aktie		
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare som används vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	349 907	-29 677

Antal aktier		
Före utspädning	71 500 000	71 500 000
Efter utspädning	74 900 000	71 500 000

Utspädningen avser utgivna teckningsoptioner. För mer info, se avsnittet Incitamentsprogram under not 2.

Denna dokumentnyckel: 6WK3B-00A92-E9O4O-SB433-OMXUS-ROUDG!

20250619290060

NOT 13

INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen hade följande dotterföretag vid räkenskapsårets utgång och om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

Namn	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	2024 Andel, %	2023 Andel, %
Direktägda av moderbolaget				
Titania AB	556667-5083	Sverige	100	100
Titania Fastighetsholding AB	556947-0875	Sverige	100	100
Titania Fastighetsholding 2 AB	559429-5170	Sverige	100	100
Titania Fastighetsholding 3 AB	559434-5166	Sverige	100	100
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Sverige	100	100
Indirekt ägda dotterbolag under Titania Fastighetsholding AB, Titania Fastighetsholding 2 AB och Titania Fastighetsholding 3 AB				
Bostadsrättsföreningen Highway	769641-8024	Sverige	100	100
Bostadsrättsföreningen Loopen	769641-5632	Sverige	100	100
Bostadsrättsföreningen Oxel	769642-4832	Sverige	100	-
Bostadsrättsföreningen Rogaland	769642-4618	Sverige	100	-
Bostadsrättsföreningen Sambygget	769641-3962	Sverige	100	100
Bostadsrättsföreningen Tallslingan	769640-6185	Sverige	100	100
Hallunda Gård AB	559058-2803	Sverige	100	100
Kvarter 12 AB	559377-5975	Sverige	100	100
MFH Bygg AB	556948-7196	Sverige	100	100
MFH Bygg Projekt Sverige AB	559422-5376	Sverige	100	100
New Module Production Sweden AB	559210-4169	Sverige	100	100
NYA PODSTG AB	559361-6905	Sverige	100	100
Prästgården Stockholm AB	559104-1024	Sverige	100	100
Tallslingan AB	559137-9258	Sverige	100	100
Tingsaken Ekonomisk förening	769632-0758	Sverige	100	100
Titania Barkaby AB	559377-5934	Sverige	100	100
Titania Borvidskvarteren AB	559317-1063	Sverige	100	100
Titania Factory Holding AB	559422-0872	Sverige	100	100
Titania Fält AB	559095-8079	Sverige	100	100
Titania Förvaltning 1 AB	559426-7121	Sverige	100	100
Titania Förvaltning 2 AB	559426-7097	Sverige	100	100
Titania Förvaltning Holding AB	559426-7113	Sverige	100	100
Titania garage KV 12 AB	559427-1727	Sverige	100	100
Titania Garage Nya Postgatan AB	559375-8203	Sverige	100	100
Titania Hallunda Gård AB	559058-7399	Sverige	100	100
Titania Hallängen AB	559412-9859	Sverige	100	100
Titania Herrång AB	559371-7100	Sverige	100	100
Titania Huddinge Centrum AB	559494-0586	Sverige	100	-
Titania Skytteholm AB	559269-3625	Sverige	100	100
Titania Kommersiellt KV 12 AB	559427-2303	Sverige	100	100
Titania NYA postgatan AB	559361-6896	Sverige	100	100
Titania Parkering AB	559434-5141	Sverige	100	100
Titania Prästgård Vallentuna AB	559346-0333	Sverige	100	100
Titania Prästgården AB	559104-0992	Sverige	100	100
Titania Samhällsfastigheter AB	559426-7105	Sverige	100	100
Titania Tallslingan AB	559137-9257	Sverige	100	100
Titania Tingsaken Fastigheter 1 AB	559220-0561	Sverige	100	100
Titania Tingsaken Fastigheter 2 AB	559220-0579	Sverige	100	100
Titania Tingsaken Holding AB	559211-9894	Sverige	100	100
Titania Tingstorget AB	559026-9899	Sverige	100	100
Titania Ösmo AB	559420-5043	Sverige	100	100
Täby Boulevard Ekonomisk förening	769634-4766	Sverige	100	100
Vallentuna Rickeby AB	559349-0952	Sverige	50	100
Villa Kvadrat AB	559366-4617	Sverige	100	100

NOT 14

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Patent	Goodwill	Programvaror	Summa
Räkenskapsåret 2023				
Ingående redovisat värde	-	-	731	731
Årets anskaffningar	1 467	11 901	618	13 987
Årets avskrivningar	-269	-	-430	-699
Utgående redovisat värde	1 198	11 901	920	14 019
Räkenskapsåret 2024				
Ingående redovisat värde	1 198	11 901	920	14 019
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-293	-	-430	-723
Utgående redovisat värde	905	11 901	490	13 296

Av de immateriella anläggningstillgångarna avser 11 901 tkr (13 564) förvärvade tillgångar och 1 395 tkr (425) upparbetade tillgångar.

NOT 15

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans per 1 januari	1 974 050	1 812 416
Inköp Färdiga bostäder	-	-
Inköp Byggrätter	528 538	313 859
Försäljning Färdiga bostäder	-	-
Försäljning Byggrätter	-63 708	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet Färdiga bostäder	22 174	113 276
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet Byggrätter	556 429	164 390
Överfört till/från projektfastigheter Färdiga bostäder	-	-
Överfört till/från projektfastigheter Byggrätter	-32 125	170 109
Utgående balans per 31 december	2 985 357	1 974 050

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Realiserade värdeförändringar Färdiga bostäder	-	-
Realiserade värdeförändringar Byggrätter	-17 514	-
Orealiserade värdeförändringar Färdiga bostäder	22 174	113 276
Orealiserade värdeförändringar Byggrätter	556 429	164 390
	561 088	277 666

Denna dokumentnyckel: 61WCMRP-OGA92-E9QHO-SB433-OWSNU5-BUDGI

20250619290611

Avtalsenliga förpliktelser

Titania har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Hyresintäkter	71 204	35 527
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	-15 149	-9 176
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	-	-
Förändring i verkligt värde	561 088	277 666

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Framtida avtalade odiskonterade hyresintäkter

	2024	2023
Inom 1 år	121 277	59 050
Mellan 1 och 2 år	4 984	-
Mellan 2 och 3 år	3 251	-
Mellan 3 och 4 år	3 251	-
Mellan 4 och 5 år	2 303	-
Mer än 5 år	2 303	-
Summa	137 368	59 050

Avtalen avser hyresavtal för bostäder, lokaler, restauranger, garage och förråd. Uppsägningstiden är 3–9 månader.

Nyckeltal förvaltningsfastigheter	Min	Max
Långsiktig vakans bostäder (%)	0,00	4,00
Långsiktig vakans lokaler (%)	0,00	1,00
Bedömd marknadshyra (kr/kvm)	1 400	3 200
Inflationsantagande (%)	1,00 år 2025, 2,00 följande år	

Verkligt värde

Beskrivning	2024-12-31	2023-12-31
Färdiga bostadsfastigheter	1 595 000	1 518 000
Kommersiella fastigheter	0*	0*
Byggrätter	766 478	276 870
Fastigheter i produktion	623 879	179 180
Förvaltningsfastigheter	2 985 357	1 974 050

*Titania har inga fristående kommersiella fastigheter utan fokuserar på bostäder. Inom Titanias bostäder finns det kommersiella lokaler som inte är fastighetsindelade och som inte värderas separat.

Känslighetsanalys

		Värdepåverkan, tkr
Analysfaktor	Förändring	Färdiga bostadsfastigheter
Vakansgrad	Bostäder 2%	-55 758
	Lokaler 5%	-9 330
Hyra	Bostäder +-5%	+-129 164
	Lokaler +-5%	+-7 519
Drift- och underhållskostnader	+-5%	+-9 164
Direktavkastningskrav	+0,5%	-136 192
	-0,5%	172 770
Diskonteringsränta	+0,5%	-137 214
	-0,5%	148 238

Investerarnas avkastningskrav påverkas av rådande ränteläge. Om räntorna skulle höjas ytterligare finns det en risk för att avkastningskravet kommer att höjas vilket i så fall skulle leda till att värderingen av våra förvaltningsfastigheter skulle gå ned. Syftet med våra förvaltningsfastigheter är att de ska ägas och förvaltas under lång tid. Eftersom Titanias bedömning är att det även fortsatt kommer att föreligga underutbud i de områden där vi är verksamma bedöms avkastningskravet ligga kvar på samma nivå eller gå ned.

		Marknadsvärde, tkr
Analysfaktor	Förändring	Byggrätter
Marknadsvärde	+5%	2 303 700
	-5%	2 084 300

NOT 16

INVENTARIER

	Inventarier	Summa
Räkenskapsåret 2023		
Ingående redovisat värde	5 393	5 393
Årets anskaffningar	2 372	2 372
Avyttringar och utrangeringar	-3 296	-3 296
Årets avskrivningar	-3 014	-3 014
Utgående redovisat värde	1 456	1 456
Räkenskapsåret 2024		
Ingående redovisat värde	1 456	1 456
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1 059	-1 059
Utgående redovisat värde	397	397

NOT 17

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	Lokaler	Summa
Räkenskapsåret 2023		
Ingående redovisat värde	23 736	23 736
Årets anskaffningar	1 254	1 254
Avyttringar och utrangeringar	-9 943	-9 943
Årets avskrivningar	-6 561	-6 561
Utgående redovisat värde	8 486	8 486
Per 31 december 2023		
Anskaffningsvärde	24 990	24 990
Ackumulerade avskrivningar	-16 504	-16 504
Redovisat värde	8 486	8 486
Räkenskapsåret 2024		
Ingående redovisat värde	8 486	8 486
Indexeringar	3 707	3 707
Årets avskrivningar	-5 246	-5 246
Utgående redovisat värde	6 946	6 946
Per 31 december 2024		
Anskaffningsvärde	28 697	28 697
Ackumulerade avskrivningar	-21 751	-21 751
Redovisat värde	6 946	6 946

Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader) med 293 tkr (574).

Variabla leasingbetalningar som inte ingår bland leasingskulderna uppgår till 687 tkr. Inga utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal ingår, inga utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal ingår. Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var -5 567 tkr (-15 301).

Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 tkr (0).

NOT 18

ANDELAR I JOINT VENTURE

Koncernen äger 50 procent av Vallenfast Rickeby AB (org.nr. 559343-0652). Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50 procent av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom rörelseresultatet i koncernen. Det samägda bolaget är inte väsentligt för koncernens finansiella resultat.

Resultat i joint venture Vallenfast Rickeby AB	2024	2023
Resultat före skatt	39 755	-
Skatt	-8 568	-
Resultat efter skatt	31 187	-

Sammandrag av balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar	129 452	-
Omsättningstillgångar	9 871	-
Summa tillgångar	139 323	-
Eget kapital	51 113	-
Räntebärande skulder	79 641	-
Uppskjuten skatteskuld	8 568	-
Summa eget kapital & skulder	139 323	-

Andelar i joint venture	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-	-
Lämnade aktieägartillskott	5 174	-
Omklassificering	4 789	-
Resultatandel	15 593	-
Utgående redovisat värde	25 557	-

NOT 19

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans per 1 januari	43 186	48 321
Tillkommande fordringar	23 465	23 925
Avgående fordringar	-30 000	-29 060
Utgående balans per 31 december	36 651	43 186

Denna dokumentnyckel: GWOB8P-OGA92-E

20250619290G2

NOT 20

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Övriga långfristiga fordringar	36 551	43 186
Kundfordringar	2 448	2 565
Övriga kortfristiga fordringar	11 297	207 225
Upplupna intäkter	3 117	15 104
Likvida medel	110 453	42 048
Summa	**163 866**	**310 127**

Samtliga koncernens finansiella tillgångar redovisas i kategorin "finansiella tillgångar" värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntebärande skulder	1 302 401	930 895
Obligation	750 487	572 987
Leverantörsskulder	27 515	30 900
Övriga kortfristiga skulder	42 480	1 510
Upplupna kostnader	27 483	44 396
Summa	**2 150 366**	**1 580 689**

Samtliga koncernens finansiella skulder redovisas i kategorin "finansiella skulder" värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Utöver de finansiella instrument som anges i tabellerna (ovan) har koncernen finansiella skulder i form av leasingskulder vilka redovisas och värderas enligt IFRS 16 (se not 17).

NOT 21

PROJEKTFASTIGHETER

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans per 1 januari	46 384	106 056
Inköp	116 328	110 397
Försäljning	-	-
Överfört till/från förvaltningsfastigheter	32 125	-170 109
Utgående balans per 31 december	**194 837**	**46 384**

NOT 22

KUNDFORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	3 321	2 965
Osäkra kundfordringar	-872	-400
Kundfordringar - netto	**2 448**	**2 565**

Förfallostruktur	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna	1 792	1 320
1-30 dagar	10	-
31 - 60 dagar	147	62
61 - 90 dagar	123	97
91 - 180 dagar	220	304
> 180 dagar	157	783
Summa	**2 448**	**2 565**

Det verkliga värdet på kundfordringarna motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Inga kundfordringar har ställts som säkerhet för någon skuld.

NOT 23

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran obligation, ej utbetald del*	-	202 787
Momsfordran	-	3 396
Skattekonto	6 175	342
Övriga fordringar	5 122	720
Summa	**11 297**	**207 225**

*Utbetalning av fordran obligation har skett per 15 januari 2024.

NOT 24

AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktie-kapital, kr	Övrigt tillskjutet kapital, kr
Ingående balans per 1 januari 2023	71 500 000	715 000	422 138 782
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	2 914 400
Utgående balans per 31 december 2023	71 500 000	715 000	425 053 182

	Antal aktier	Aktie-kapital, kr	Övrigt tillskjutet kapital, kr
Ingående balans per 1 januari 2024	71 500 000	715 000	425 053 182
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2024	71 500 000	715 000	425 053 182

Aktiekapitalet består vid räkenskapsårets utgång av 71 500 000 stamaktier med kvotvärdet 0,01 kr. Alla aktier som emitterats av modarföretaget är till fullo betalda.

NOT 25

UPPLÅNING

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 249 028	930 895
Obligation	750 487	572 987
Övriga räntebärande skulder	53 373	-
Summa upplåning	**2 052 888**	**1 503 882**

Skulder till kreditinstitut avser fastighetslån och byggnadskrediter. Se även not 29 - Ställda säkerheter och eventualförpliktelser samt not 3 – Finansiell riskhantering. Koncernens upplåning är i svenska kronor.

Titania uppfyller samtliga lånevillkor för samtliga rapportperioder. Obligationerna förfaller inom 3 år och löper på en ränta om Stibor 90 + 6,5% respektive Stibor 90 + 7,8%.

För koncernens upplåning bedöms deras redovisade värde i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på upplåning är rörlig och marknadsmässig, eller på grund av att upplåningen är kortfristig.

Känslighetsanalys

Upplåning	Förändring	Kassaflödes påverkan, tkr	Resultat påverkan, tkr
Lån till kreditinstitut	+/- 2%	24 981	19 835
Övriga räntebärande skulder	+/- 2%	16 077	12 765

NOT 26

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

Uppskjutna skatteskulder	Temporära skillnader hänförliga till fastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
Per 31 december 2023	125 309	-110 798	-69	-	14 442
Redovisat i rapport över totalresultat	129 428	20 865	117	-	150 410
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-	-
Per 31 december 2024	**254 737**	**-89 933**	**48**	**-**	**164 852**

Uppskjutna skattefordringar	Temporära skillnader hänförliga till fastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
Per 31 december 2023	-	-	-	-	-
Redovisat i rapport över totalresultat	-	-	-	-	-
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-	-
Per 31 december 2024	-	-	-	-	-

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

Denna dokumentmarkering: 61WO8P-OM4A-SB4JJ-OMNTUS-BCNDGI

20250619290635

NOT 27

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskulder	40 115	87
Övriga poster	2 365	1 423
Summa	42 480	1 510

NOT 28

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	6 339	5 110
Upplupna semesterlöner	1 689	3 071
Upplupna sociala avgifter	531	965
Upplupna räntekostnader	14 654	-
Övriga upplupna kostnader	4 260	35 250
Summa	27 483	44 396

NOT 29

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckningar	994 900	963 500
Summa	994 900	963 500
Koncernen har eventualförpliktelser hänförande från		
Borgensåtagande	-	10 000
Summa	-	10 000

NOT 30

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 management fees mellan bolagen inom koncernen. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 8.

NOT 31

FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2023-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster	2023-12-31
Räntebärande skulder	441 563	481 408	-8 471	16 396	930 895
Obligation	394 167	214 394	-40 240	4 667	572 987
Leasingskulder	23 736	-	-15 301	141	8 576
Summa	859 465	695 802	-64 012	21 203	1 512 458

	2024-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster	2024-12-31
Räntebärande skulder	930 895	656 411	-494 577	207 672	1 302 401
Obligation	572 987	446 024	-64 903	-203 622	750 487
Leasingskulder	8 576	-	-5 557	3 707	6 715
Summa	1 512 458	1 104 435	-565 047	7 757	2 059 603

NOT 32

SEGMENT

	2024-01-01 - 2024-12-31			2023-01-01 - 2023-12-31		
Koncernens Resultaträkning	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa
Nettoomsättning	71 204	2 305	73 509	35 527	28 950	64 477
Övriga rörelseintäkter	531	1 417	1 946	750	3 912	4 662
	71 735	3 722	75 457	36 277	32 862	69 139
Aktiverat arbete för egen räkning	-	472 798	472 798	-	276 676	276 676
Entreprenadkostnader	-	-407 015	-407 015	-	-427 722	-427 722
Fastighetskostnader	-15 149	-	-15 149	-9 176	-	-9 176
Övriga externa kostnader	-3 226	-24 584	-27 811	-700	-62 512	-63 212
Personalkostnader	-	-14 702	-14 702	-	-32 349	-32 349
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-7 029	-7 029	-	-10 351	-10 351
Rörelseresultat före värdeförändringar	53 360	28 190	76 550	26 401	-229 395	-196 994
Resultat från joint venture	-	15 593	15 593	-	-	-
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-17 514	-17 514	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	22 174	556 429	578 603	113 276	164 390	277 666
Rörelseresultat efter värdeförändringar	75 534	577 698	653 232	139 677	-59 006	80 671
Finansiella intäkter	257	16 207	16 464	20	4 963	4 983
Finansiella kostnader	-57 367	-111 992	-169 360	-49 452	-50 346	-100 798
Resultat före skatt	18 423	481 912	500 336	95 245	-110 388	-15 144

	2024-12-31			2023-12-31		
Koncernens Balansräkning	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt och övrigt	Summa
TILLGÅNGAR						
Summa anläggningstillgångar	1 595 000	1 473 203	3 068 203	1 518 000	523 196	2 041 196
Summa omsättningstillgångar	8 949	320 421	329 370	101 612	212 001	313 614
SUMMA TILLGÅNGAR	1 603 949	1 793 625	3 397 574	1 619 612	735 198	2 354 810
Summa långfristiga skulder	629 123	1 151 542	1 780 665	59 065	530 824	589 888
Summa kortfristiga skulder	374 480	172 295	546 775	871 631	157 325	1 029 156
SUMMA SKULDER	1 003 603	1 323 837	2 327 440	930 695	687 648	1 618 544

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

NOT 33

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

- Titania tillträdde fastigheten Byggmästaren 2 i Solna kommun.
- 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 Skyttehelm, där företaget redan äger fastigheten Byggmästaren 2.

Penneo dokumentnyckel: GWCRP-OBA92-PQMCO-5BR33-QWXUS-BOHGI

20250619290064

MODERBOLAGETS
FINANSIELLA RAPPORTER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		3 502	430
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	35	-7 140	-4 415
Personalkostnader		-4 192	-3 912
Rörelseresultat		**-7 830**	**-7 897**
Resultat från andelar i koncernföretag	36	75 719	-214 721
Ränteintäkter och liknande resultatposter	37	1	3 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	38	-80 545	-52 142
Summa resultat från finansiella poster		**-4 825**	**-263 266**
Resultat efter finansiella poster	39	**-12 656**	**-271 163**
Bokslutsdispositioner		1 248	-
Årets resultat		**-11 408**	**-271 163**

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	40	262 529	111 388
Summa finansiella anläggningstillgångar		**262 529**	**111 388**
Summa anläggningstillgångar		**262 529**	**111 388**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		888 835	422 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41	313	11 511
Övriga fordringar	41	63	202 923
Summa kortfristiga fordringar		**889 211**	**636 559**
Kassa och bank		58 550	10 781
Summa omsättningstillgångar		**947 761**	**647 340**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 210 290**	**758 728**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	42	715	715
Summa bundet eget kapital		**715**	**715**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-242 423	28 740
Överkursfond		424 990	424 990
Årets resultat		-11 408	-271 163
Summa fritt eget kapital		**171 159**	**182 567**
Summa eget kapital		**171 874**	**183 282**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	43	750 487	509 250
Summa långfristiga skulder		**750 487**	**509 250**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	43	-	63 737
Leverantörsskulder		941	377
Skulder till koncernföretag		281 461	-
Skatteskulder		-	297
Övriga kortfristiga skulder		456	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 071	1 816
Summa kortfristiga skulder		**287 929**	**66 196**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 210 290**	**758 728**

Penneo dokumentnyckel: SWOBP-OMXOS-FIOOG

20250619290865

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	715	422 137	177 206	-148 466	451 592
Disposition resultat föregående år	-	-	-148 466	148 466	-
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-	-271 163	-271 163
Summa totalresultat	715	422 137	28 740	-271 163	180 429
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	2 853	-	-	2 853
Summa transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare	-	2 853	-	-	2 853
Utgående balans per 31 december 2023	715	424 990	28 740	-271 163	183 282
Ingående balans per 1 januari 2024	715	424 990	28 740	-271 163	183 282
Disposition resultat föregående år	-	-	-271 163	271 163	-
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-	-11 408	-11 408
Summa totalresultat	715	424 990	-242 423	-11 408	171 874
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Aktierelaterade incitamentsprogram	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare	-	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2024	715	424 990	-242 423	-11 408	171 874

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-11 408	-271 163
Ej likviditetspåverkande poster:			
- Nedskrivningar			17 928
- Återföring av nedskrivningar		-76 501	-
- Bokslutsdispositioner		-1 248	-
- Kapitaliserad ränta		-	4 667
- Realisationsresultat		-	-2 026
Återläggning bokförda räntekostnader		80 545	-
Erlagd ränta		-68 355	-
Betald inkomstskatt		-267	-
		-77 234	-250 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar kortfristiga rörelsefordringar		-230 315	7 567
Förändringar kortfristiga rörelseskulder		-25 804	-808
Summa förändring av rörelsekapital		-256 119	6 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-333 353	-243 835
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-	-50
Försäljning av andelar i dotterbolag		-	2 636
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	2 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		446 024	214 394
Amortering av skuld		-64 903	-40 240
Aktierelaterade incitamentsprogram		-	2 853
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		381 121	177 007
Årets kassaflöde		47 768	-64 241
Kassa och bank vid årets början		10 781	75 022
Kassa och bank vid årets slut		58 550	10 781

Denna dokumentation är säkerställd av Evidos BevisK av 2025-06-19 09:04:42 (UTC). Dokumentet är arkiverat hos Evidos. Verifiera på https://evidos.se/verify/SB533-OMXUS-PUDGI

20250619290066

NOTER
MODERBOLAGET

NOT 34
MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning har upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 2 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 3.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernföretag".

Uppställningsformer
Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Aktieägartillskott
Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Leasing
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen. På samma sätt som i koncernredovisningen skiljs inte leasing- och icke-leasingkomponenter åt för byggnader och mark. Istället redovisas leasing- och icke leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för dessa typer av underliggande tillgångar. De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument
IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kontinuerligt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustreserv i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

NOT 35
ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2024	2023
KPMG		
- Revisionsuppdraget	1 694	500
- Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
- Skatterådgivning	-	-
- Övriga tjänster	-	-
Summa	1 694	500

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 36
RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2024	2023
Resultat försäljning dotterbolag	792	-2 026
Nedskrivning av andelar	-	216 747
Återföring nedskrivning av andelar	-76 501	-
Summa	-75 719	214 721

NOT 37
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränteintäkter obligationslån	-	9 597
Övriga ränteintäkter	1	-
Summa räntaintäkter och liknande resultatposter	1	9 597

NOT 38
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	72 161	47 373
Övriga finansiella kostnader	8 383	4 769
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	80 545	52 142

NOT 39
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Redovisad skatt i rapport över totalresultat	2024	2023
Aktuell skatt	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	-
Summa aktuell skatt	-	-
Summa redovisad skatt	-	-

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesatsen för moderföretaget enligt följande:

	2024	2023
Resultat före skatt	-11 408	-271 163
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (20,6)	2 350	55 860
Skatteeffekter av:		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	15 759	417
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-16 736	-54 650
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott	-1 348	-1 627
Underskott vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-25	-
Summa redovisad skatt	-	-

Ej aktiverade underskott uppgår till 220 614 tkr (214 070).

NOT 40
ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag och om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

Namn	Org-nr	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Titania AB	556687-5083	Stockholm, Sverige	500	110 420	110 420
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Stockholm, Sverige	50 000	15 851	852
Titania Fastighetsholding 2 AB	559420-5170	Stockholm, Sverige	250	126 069	25
Titania Fastighetsholding 3 AB	559434-5165	Stockholm, Sverige	250	3 036	25
Titania Projektutveckling AB	559257-5235	Stockholm, Sverige	250	2 112	26
Summa				262 529	111 388

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	377 894	179 636
Förvärv	-	50
Försäljning	-782	-511
Lämnade aktieägartillskott	75 422	198 819
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	452 534	377 894
Ingående nedskrivningar	-266 506	-49 759
Nedskrivningar	-	-216 747
Återföring nedskrivningar	76 501	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-190 005	-266 506
Utgående redovisat värde	262 529	111 388

Denna dokument är signerat med Penneo - 6TWCEP-CN4G2-ESRQ4D-5B43-3-OMXUS-BODGI

20250619290067

NOT 41

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER SAMT ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran obligation, ej utbetald del	-	213 852
Förutbetalda försäkringar	118	305
Övriga förutbetalda poster	194	116
Övriga fordringar	63	156
Summa	376	214 429

NOT 42

AKTIEKAPITAL

Se koncernens not 24 för information om moderbolagets aktiekapital.

NOT 43

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Obligationslån	750 487	509 250
Summa	750 487	509 250

Kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Obligationslån	-	63 737
Summa	-	63 737

Hela skulden, som avser ett obligationslån, förfaller inom 5 år.

NOT 44

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Pantsatta aktier i dotterföretag	-	-
Summa	-	-
Moderbolaget har eventualförpliktelser till förmån för andra härrörande från:		
Borgensåtagande	-	-
Summa	-	-

NOT 45

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget står under bestämmande inflytande under Einar Jansson Invest AB. Närstående parter är dotterföretagen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Det förekommer transaktioner i form av lån, lokalhyra och management fees mellan moderbolaget och dotterbolagen. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 8.

NOT 46

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr

Balanserade vinstmedel	182 566 957
Årets resultat	-11 407 781
Summa	171 159 175

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	171 159 175

NOT 47

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett under efter rapportperiodens slut.

NOT 48

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.

Nyckeltal

	2024	2023
Resultat per aktie före utspädning*, kr	**4,89**	**-0,42**
Årets resultat efter skatt	349 906 582	-29 676 978
Antal aktier	71 500 000	71 500 000
Antal stamaktier**	71 500 000	71 500 000

* Mått definierat i IFRS

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

Resultat per aktie efter utspädning*, kr	**4,67**	**-0,42**
Årets resultat efter skatt	349 906 582	-29 676 978
Antal aktier efter utspädning	74 900 000	71 500 000
Antal stamaktier**	71 500 000	71 500 000
Optioner där lösenkurs understiger genomsnittlig marknadskurs	3 400 000	-

* Mått definierat i IFRS.

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

Driftnetto, tkr	**56 055**	**26 351**
Hyresintäkter	71 204	35 527
Driftkostnader	-15 149	-9 176

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

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

Soliditet, %	**31,5**	**31,3**
Eget kapital	1 070 134	736 266
Balansomslutning	3 397 574	2 354 810

Belåningsgrad, %	**57,2**	**62,1**
Räntebärande skulder	2 052 868	1 503 882
Likviditet	110 453	42 048
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	1 942 434	1 461 835
Balansomslutning	3 397 574	2 354 810

Räntetäckningsgrad*, ggr	**neg**	**neg**
Rörelseresultat före värdeförändringar	76 550	-196 994
Finansnetto	-152 898	-95 815

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

Substansvärde per stamaktie, kr	**17,3**	**10,5**
Tillgångar	3 397 573 822	2 354 809 898
Skulder	2 327 439 911	1 618 543 567
Uppskjuten skatteskuld	164 951 860	14 441 937
Antal aktier:	71 500 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	1 234 985 771	750 708 266

Denna dokumentnyckel är unik och får endast användas av den som den är utfärdad till.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2025-05-28 för fastställelse.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen 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 10 april 2025

Knut Pousette
Styrelseordförande

Gunilla Öhman
Styrelseledamot

Elnar Jansson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2025

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

20250619290G8

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Titania Holding AB (publ), org. nr 556887-4274.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Titania Holding AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66–69. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–104 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66–69. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 15 på sidorna 89–90 och redovisningsprinciper på sidorna 80–81 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 2 985 357 tkr per den 31 december 2024. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncerns totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal

Denna dokumentversion är skyddad av BLINK. 0A492-E0Q4O-SB433-OMXO5-ROOGI

20250619290G9

i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 15 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–58 samt 109–112. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopp, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsatta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Titania Holding AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Denna dokumentnyckel: 6TWJ8P-OUA92-E6YQG-1-2691

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66–69 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

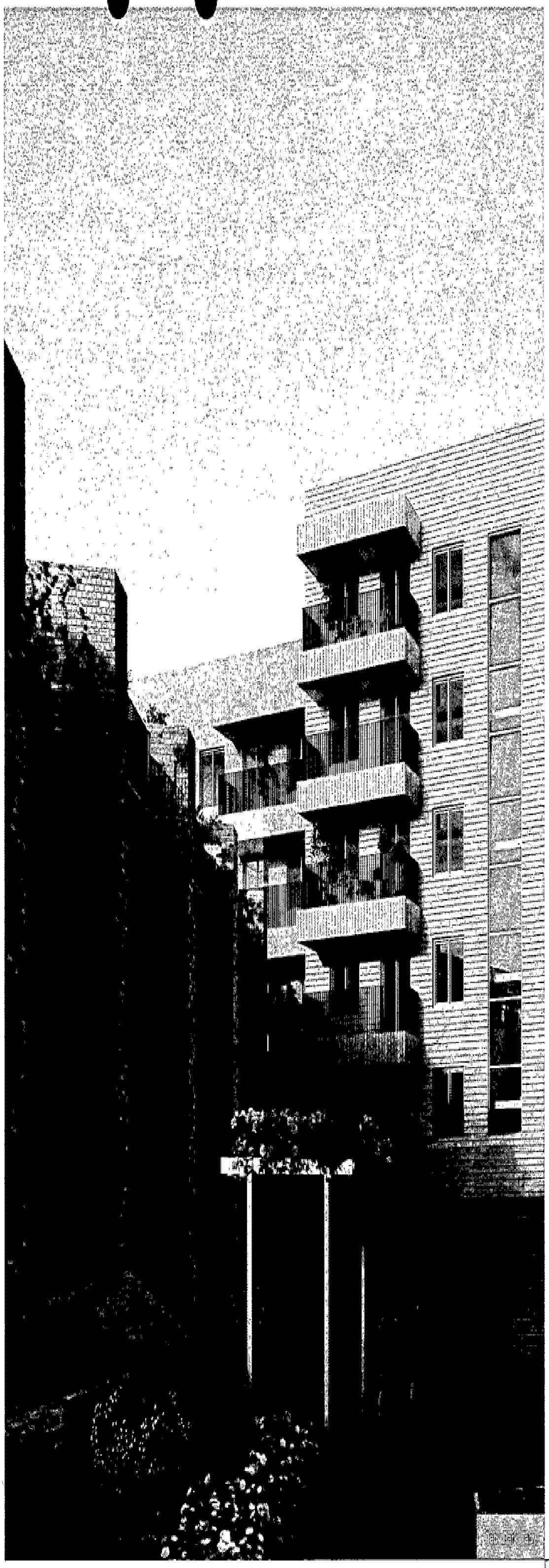
KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Titania Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 30 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2020.

Stockholm den 10 april 2025

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

20250619290700



Penneo dokumentnyckel: GWOBP-OMXUS-BOOGI

DEFINITIONER

DEFINITIONER ALTERNATIVA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, %
Årets/periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital vid periodens ingång och utgång.

Syfte: Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent.

Balansomslutning
Eget kapital och skulder

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

Belåningsgrad, %
Kort- och långfristiga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till balansomslutning vid rapporteringsperiodens slut. Kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder exkluderar leasingskulder enligt IFRS 16. Räntebärande skulder består av kort- och långfristiga räntebärande skulder.

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

Driftnetto
Hyresintäkter reducerat med driftkostnader, såsom kostnader för värme, VA, el, fastighetsskötsel samt löpande och planerat underhåll.
Syfte: Driftnetto används för att visa bolagets överskott från fastighetsförvaltningen

Resultat per aktie (IFRS-mått), 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 vises 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 ytterväggar.

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

BOA
Med BOA menas bostadsarea vilket avser byggnadens area för bostäder.

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

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

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

20250619290711

ÖVRIG INFORMATION

ÅRSSTÄMMA

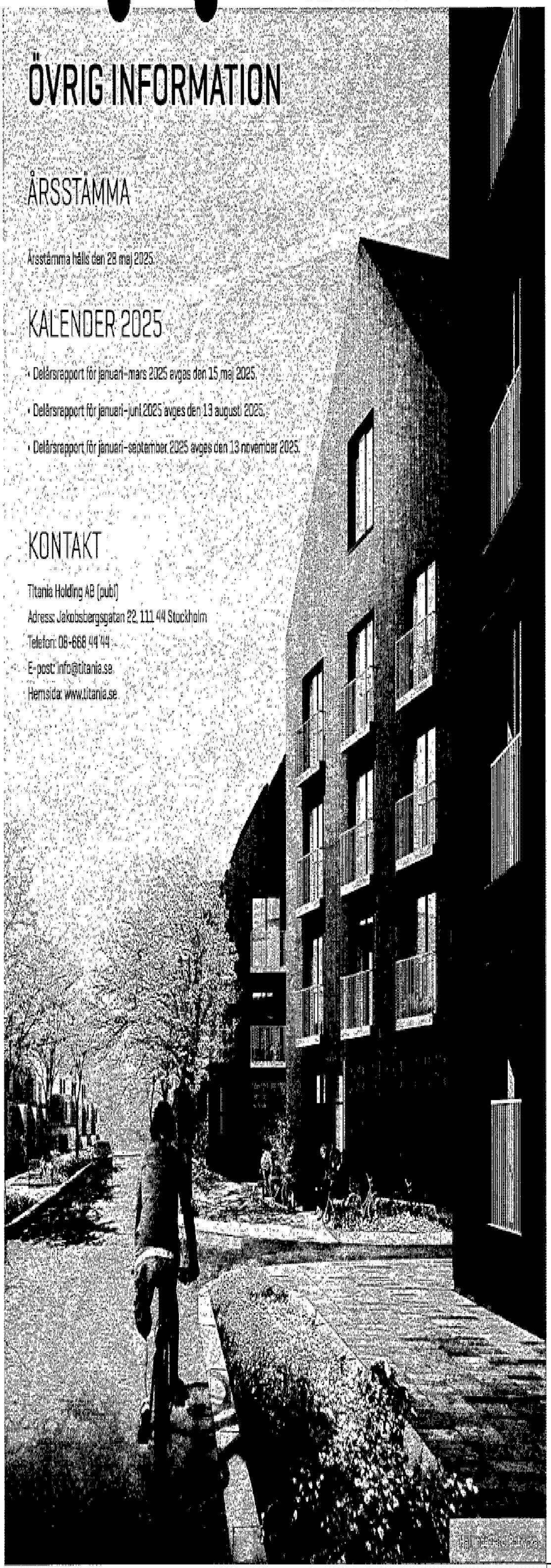
Årsstämma hålls den 28 maj 2025.

KALENDER 2025

- Delårsrapport för januari–mars 2025 avges den 15 maj 2025.
- Delårsrapport för januari–juni 2025 avges den 13 augusti 2025.
- Delårsrapport för januari–september 2025 avges den 13 november 2025.

KONTAKT

Titania Holding AB (publ)
Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm
Telefon: 08-668 44 44
E-post: info@titania.se
Hemsida: www.titania.se



Denna dokumentnyckel: 6WQ6P-OGA9Z-E3Q4C-SB433-OMXUS-BOOGI

TITANIA

www.titania.se

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20250619290 73

Sven Knut Henrik Jansson Pousette
Undertecknare
Serienummer: d851c0cfc5b62c[…]c2e433aef9c73
IP: 89.160.xxx.xxx
2025-04-09 09:43:28 UTC

Mats Einar Janson
Undertecknare
Serienummer: 0de70ade08340b[…]3fe3b094f044c
IP: 95.193.xxx.xxx
2025-04-09 09:44:21 UTC

GUNILLA ÖHMAN
Undertecknare
Serienummer: 0767571592208d[…]a108d4f445492
IP: 217.213.xxx.xxx
2025-04-09 16:05:10 UTC

FREDRIK SJÖLANDER
Undertecknare
Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[…]2c9533eade810
IP: 78.70.xxx.xxx
2025-04-10 07:37:31 UTC

Penneo dokumentnyckel: 6WOBP-O6A9Z-E9O4O-SB433-OMXUS-BODGI

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet ar validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.