

Titania Holding (TITA B)



Fortsatt exekvering av projektportföljen driver substansstillväxt

Titania Holding AB ("Titania" eller "Bolaget") är en bostads-utvecklare med exponering mot Stockholmsregionen, där Bolaget har en historik som ett entreprenadbolag och framgångsrikt utvecklat flertalet projekt från markförvärv till färdig fastighet. Projektportföljen består idag av en hög andel byggrätter, ca 90 %, vilka väntas färdigställas under de kommande åren och därmed bidra till en stark substansstillväxt om 24,4 % CAGR år 2024-2028. Baserat på ett estimerat NAV per aktie om 22,9 kr år 2025 och en applicerad multipel om P/NAV 0,8x, härleds ett potentiellt värde per aktie om 18,3 kr (16,5) i ett Base scenario.

Positiva värdeförändringar bidrog till ökat substansvärde

Titania redovisade ett starkt ökat substansvärde per aktie uppgående till 21,3 kr (10,6) vid utgången av Q1-25, motsvarande en tillväxt om 101 % Y-Y och 23 % Q-Q. Titania redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden, vilka baseras på externa värderingar vid utgången av varje räkenskapsår samt justeringar från Titania på kvartalsbasis baserat på data som finns tillgänglig för att spegla köp- och säljmarknaden. Tillväxten under kvartalet antas primärt vara hänförlig till värdeförändringar i den befintliga projektportföljen genom att projekt har gjort framsteg, hyreshöjningar samt uppvärderingar på byggrätter baserat på transaktionsdata.

Fortsatt stark substansvärdestillväxt estimeras framgent

Analyst Group estimerar en fortsatt stark substansvärdestillväxt under kommande år genom att den befintliga portföljen av byggrätter färdigställs, även om denna kan komma att fluktuerar på kvartalsbasis likt historiskt. Vid utgången av år 2028 estimerar Analyst Group att substansvärdet uppgår till 41,4 kr, motsvarande en CAGR om 24,4 % från år 2024.

Fortsatta positiva värdeförändringar är en nyckel

Titania är beroende av att erhålla finansiering till rimliga villkor för att kunna realisera värdet av byggrättsportföljen, vilket utgör en risk. Ett större fastighetslån om ca 377 MSEK förfaller i slutet av år 2025, vilket vi antar kommer att refinansieras, dock till en högre kostnad än nuvarande om Sibor 3M + 1,7 %, givet ränteläget. I takt med att fler projekt tillträds och byggstartas estimerar vi att belåningen ökar ytterligare. I ett Base scenario räknar vi med att majoriteten av projekten kan färdigställas inom de kommunicerade tidsramarna samt finansiella riskbegränsningarna under år 2025-2028. Detta då det egna kapitalet estimeras stärkas av positiva värdeförändringar i takt med att projektportföljen fortsätter att göra framsteg i detaljplanarbetet samt färdigställs.

Stark substansstillväxt medför höjt värderingsintervall

Vi anser att Titania levererade en stark rapport med högre substansstillväxt än väntat, vilket medfört att vi höjt våra estimat avseende substansvärdet något framgent. Givet detta höjer vi även vårt värderingsintervall.

VÄRDERINGSINTERVALL

Bear

10,1 kr

Base

18,3 kr

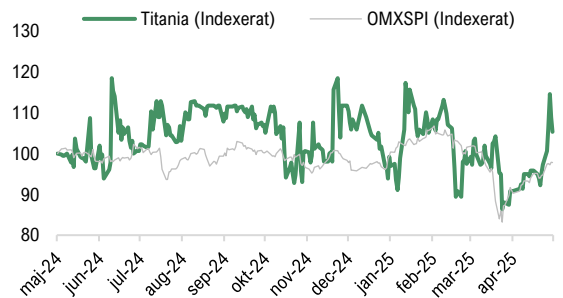
Bull

24,6 kr

NYCKELDATA

Senast betalt (2025-05-20)	7,78
Antal Aktier (st.)	71 500 000
Market Cap (MSEK)	556,3
Nettokassa(-)/skuld(+) (MSEK)	2 272,7
Enterprise Value (MSEK)	2 829,0
Lista	Nasdaq First North Growth Market
Kvartalsrapport 2 2025	2025-08-13

KURSENTVECKLING



HUVUDÄGARE (KÄLLA: HOLDINGS 2025-03-27) = INSYNSPERSON

Einar Janson	52,2 %
Nikan Ghahremani	13,0 %
Futur Pension	10,7 %
Jacob Karlsson	10,5 %
Fjärde AP-fonden	5,2 %

Prognoser (MSEK)	2025E	2026E	2027E	2028E
Hyresintäkter	96,4	134,8	277,7	504,8
Förvaltningskostnader	-16,7	-22,0	-44,1	-77,0
Driftnetto	79,7	112,8	233,6	427,7
Soliditet	33%	28%	26%	26%
Belåningsgrad	53%	53%	59%	67%
Substansvärde per aktie	22,9	30,5	35,4	41,4
Substansvärdestillväxt	32%	34%	16%	17%
P/NAV	0,3	0,3	0,2	0,2

Disclaimer

Ansvarsbegränsning

Dessa analyser, dokument eller annan information härrörande AG Equity Research AB (vidare AG) är framställt i informationssyfte, för allmän spridning, och är inte avsett att vara rådgivande. Informationen i analyserna är baserade på källor och uppgifter samt utlåtanden från personer som AG bedömer tillförlitliga. AG kan dock aldrig garantera riktigheten i informationen. Alla estimat i analyserna är subjektiva bedömningar, vilka alltid innehåller viss osäkerhet och bör användas varsamt. AG kan därmed aldrig garantera att prognoser och/eller estimat uppfylls. Detta innebär att investeringsbeslut baserat på information från AG eller personer med koppling till AG, alltid fattas självständigt av investeraren. Dessa analyser, dokument och information härrörande AG är avsett att vara ett av flera redskap vid investeringsbeslut. Investerare uppmanas att komplettera med ytterligare material och information samt konsultera en finansiell rådgivare inför alla investeringsbeslut. AG fransäger sig allt ansvar för eventuell förlust eller skada av vad slag det må vara som grundar sig på användandet av material härrörande AG.

Intressekonflikter och opartiskhet

För att säkerställa Analyst Groups oberoende har Analyst Group inrättat interna regler för analytiker, utöver detta så har alla analytiker undertecknat avtal i vilket de är skyldiga att redovisa alla eventuella intressekonflikter.

Dessa har utformats för att säkerställa att *KOMMISSIONENS DELEGERADE FÖRORDNING (EU) 2016/958 av den 9 mars 2016 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 vad gäller tekniska standarder för tillsyn för de tekniska villkoren för en objektiv presentation av investeringsrekommendationer eller annan information som rekommenderar eller föreslår en investeringsstrategi och för uppgivande av särskilda intressen och intressekonflikter efterlevs.*

För fullständiga regler för våra analytiker se: <https://www.analystgroup.se/interna-regler-ansvarsbegransning/>

Bull and Bear- Rekommendationer

Rekommendationerna i form av bull alternativt bear syftar till att förmedla en övergripande bild av Analyst Groups åsikt. Rekommendationerna är utarbetade genom noggranna processer bestående av kvalitativ research och övervägning samt diskussion med andra kvalificerade analytiker.

Definition Bull: Bull är en metafor för en positivt inställd vy på framtiden. Termen används för att beskriva de faktorer som talar för en positiv framtidsutveckling för bolaget

Definition Bear: Bear är en metafor för en pessimistisk inställd vy på framtiden. Termen används för att beskriva de faktorer som talar för en negativ framtidsutveckling för bolaget.

Övrigt

Denna analys är en så kallad uppdragsanalys. Detta innebär att Analyst Group har mottagit betalning för att göra analysen. Uppdragsgivare **Titania Holding AB** (vidare Bolaget) har inte haft någon möjlighet att påverka de delar där Analyst Group har haft åsikter om Bolaget, framtida värdering eller annat som skulle kunna tänkas utgöra en subjektiv bedömning. De delar som Bolaget har kunnat påverka är de delar som är rent faktamässiga och objektiva.

Analytiker äger inte aktier i Bolaget.

Upphovsrätt

Denna analys är upphovsrättsskyddad enligt lag och är AG Equity Research AB egendom (© AG Equity Research AB 2014-2025). Delning, spridning eller motsvarande till en tredje part är tillåtet under förutsättning att analysen delas i oförändrad form.